

MANUAL DE CONVIVENCIA

Conjunto Residencial



Este documento fue realizado teniendo en cuenta los aportes de la comunidad

TENJO, CUNDINAMARCA
2024



CONTENIDO MANUAL CONVIVENCIA

CONTENIDO	2
INTRODUCCIÓN	5
CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO	6
PROCEDIMIENTO	6
RECOMENDACIONES GENERALES	8
TIPOS DE FALTAS	9
VALOR DE LAS FALTAS	10
CAPÍTULO II – HACIENDA EL RECREO	11
CAPÍTULO III - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA	13
RECOMENDACIONES GENERALES	13
SON FALTAS MODERADAS	14
SON FALTAS GRAVES	14
CAPÍTULO IV - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS	15
RECOMENDACIONES GENERALES	15
SON FALTAS MODERADAS	15
SON FALTAS GRAVES	16
CAPÍTULO V - REPARACIONES LOCATIVAS	17
RECOMENDACIONES GENERALES	17
SON FALTAS MODERADAS	17
SON FALTAS GRAVES	18
CAPÍTULO VI - ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y BALCONES	19
RECOMENDACIONES GENERALES	19
SON FALTAS MODERADAS	19
SON FALTAS GRAVES	20
CAPÍTULO VII – PARQUEADEROS	22
RECOMENDACIONES GENERALES	22
SON FALTAS MODERADAS	23
SON FALTAS GRAVES	23
CAPÍTULO VIII - BICICLETEROS	25
RECOMENDACIONES GENERALES	25
SON FALTAS MODERADAS	25
CAPÍTULO IX - SALÓN SOCIAL, ZONA BBQ Y FOGATA	26
RECOMENDACIONES GENERALES	26



SON FALTAS MODERADAS	27
SON FALTAS GRAVES	27
CAPÍTULO X - SALÓN DE JUEGOS	29
RECOMENDACIONES GENERALES	29
SON FALTAS MODERADAS	29
SON FALTAS GRAVES	30
CAPÍTULO XI - ZONA DE COWORKING	31
RECOMENDACIONES GENERALES	31
SON FALTAS MODERADAS	31
SON FALTAS GRAVES	31
CAPÍTULO XII – PARQUE Y JUEGOS INFANTILES	32
RECOMENDACIONES GENERALES	32
SON FALTAS MODERADAS	32
SON FALTAS GRAVES	32
CAPÍTULO XIII -PASÓ DE LA QUEBRADA TIGUASÉ	34
RECOMENDACIONES GENERALES	34
SON FALTAS MODERADAS	35
SON FALTAS GRAVES	36
CAPÍTULO XIV – ZONA DE EJERCICIO	37
RECOMENDACIONES GENERALES	37
SON FALTAS MODERADAS	37
SON FALTAS GRAVES	37
CAPÍTULO XV - MUDANZAS	38
RECOMENDACIONES GENERALES	38
SON FALTAS MODERADAS	39
SON FALTAS GRAVES	39
CAPÍTULO XVI - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS	40
RECOMENDACIONES GENERALES	40
SON FALTAS MODERADAS	40
SON FALTAS GRAVES	40
CAPÍTULO XVII - MANEJO DE CUARTO DE BASURAS	43
RECOMENDACIONES GENERALES	45
SON FALTAS MODERADAS	45
SON FALTAS GRAVES	45
CAPÍTULO XVIII - MANEJO DE BIENES COMÚNES	47



RECOMENDACIONES GENERALES	47
SON FALTAS MODERADAS	47
SON FALTAS GRAVES	47
CAPÍTULO XIX - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS	48
RECOMENDACIONES GENERALES	48
CAPÍTULO XX - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS	49
RECOMENDACIONES GENERALES	49
CAPÍTULO XXI - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN	50
ASAMBLEA GENERAL	50
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	50
ADMINISTRACIÓN	50
CAPÍTULO XXII - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	51
CALIDAD DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	51
GARANTÍAS CONSTITUCIONALES	51
DECISIONES	51
PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA	51



INTRODUCCIÓN

El Manual de Convivencia es un texto para la vida y la participación comunitaria, facilitando la armonía, la convivencia y el bienestar de la comunidad del conjunto. El objeto del presente reglamento es invitarlos a conocer los derechos, deberes y obligaciones que tienen como copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título y usuarios del **Conjunto Residencial Hacienda El Recreo PH**, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio.

Igualmente busca fijar pautas para dirimir los conflictos que pueden presentarse entre los órganos de la administración de la copropiedad y los residentes u obligaciones derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal que trate la Ley 675 del año 2001, así como las normas que se modifiquen en un futuro mientras no sean contrarias. También se establecen las sanciones para las obligaciones no pecuniarias y el procedimiento para establecerlas. Todo ello con la finalidad de garantizar la convivencia pacífica y seguridad de los residentes y visitantes del conjunto.



CAPÍTULO I - DEBIDO PROCESO

Este Manual de Convivencia se adoptó por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Hacienda El Recreo PH, realizada el día 3 de junio de 2023 en el municipio de Tenjo, Cundinamarca. Se aprobó el monto de las sanciones económicas que surgen al incumplir una norma definida en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia y demás normas aplicables a la materia, después de agotado el debido proceso.

El Manual de Convivencia es un documento construido con los aportes realizados por la comunidad, el trabajo conjunto de la Administración, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia.

Las normas consagradas en el presente documento complementan las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás normas aplicables a la materia, las cuales deben ser cumplidas por los copropietarios, residentes, personal de servicio y visitantes del conjunto. Los propietarios y residentes son responsables de informar a sus visitantes sobre el comportamiento esperado dentro del conjunto.

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, Artículo 59, Capítulo II, el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la misma, en el reglamento de propiedad horizontal y/o Manual de Convivencia y demás normas aplicables a la materia, por parte de los copropietarios, arrendatarios, tenedores actuales, tenedores futuros y terceros del **Conjunto Residencial Hacienda El Recreo PH** por los que estos deban responder en los términos de la misma, dará lugar al siguiente procedimiento:

PROCEDIMIENTO

1. En primera instancia, se invita a la comunicación abierta, directa, cordial y respetuosa entre los residentes para que entre las partes se expresen sus puntos de vista sobre la situación en discordia y se llegue a un acuerdo que sea para el beneficio de las partes y la comunidad.
2. De no resolverse en el primer paso, se debe enviar un comunicado escrito a la Administración exponiendo la situación que se presenta. Una vez recibida la queja por parte del propietario o residente afectado o de manera oficiosa, el administrador descubra faltas a las obligaciones no pecuniarias o violación de prohibiciones establecidas; el administrador requerirá al presunto infractor para



que cese inmediatamente las conductas o hechos violatorios de las normas de convivencia, y de estos se comunicará al Comité de Convivencia y al Consejo de Administración.

3. Luego de formular el llamado de atención verbal y pedagógico, se procede a presentar por parte del administrador un llamado de atención escrito dirigido al presunto infractor, notificando personalmente o por correo certificado. El presunto infractor tendrá un término de cinco (5) días hábiles para que presente pruebas y descargos dirigidos por escrito al Comité de Convivencia.
4. Una vez escuchados los descargos, el Consejo de Administración, decidirá si es procedente la imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias por medio de resolución motivada dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de descargos o de la terminación del plazo para su presentación.
5. Cuando se haya solicitado la práctica de pruebas, el Consejo de Administración tendrá cinco (5) días hábiles para decidir la pertinencia de las pruebas solicitadas, mediante resolución. En el caso de ser ordenada la práctica de la prueba, el período probatorio tendrá una duración de treinta (30) días hábiles, los cuales se podrán prorrogar por una sola vez por el mismo término. Vencido el término probatorio se notificará a las partes el cierre del período probatorio y se concederá un término de cinco (5) días hábiles para presentar alegatos sobre lo acaecido en el término probatorio.
6. En la decisión de imposición de la sanción, el Consejo de Administración valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y agravantes y se atenderá el criterio de igualdad en el trato de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
7. Recursos: La decisión de imposición de sanciones será susceptible del recurso de reposición. Este deberá ser presentado en un término de cinco (5) días hábiles. Pasado este término, si las partes no interponen recurso de reposición, se entenderá en firme la decisión. La impugnación se resolverá de acuerdo al Artículo 62 de la Ley 675 de 2001 y a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
8. El Consejo de Administración decidirá el traslado del caso a las inspecciones de policía, de acuerdo con la reincidencia y/o gravedad.
9. Es facultad exclusiva del Consejo de Administración la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El Consejo de Administración aplicará las sanciones pertinentes sin perjuicio de las acciones judiciales y policivas a que haya lugar.
10. El administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, pudiendo acudir a la autoridad policiva si fuere el caso. Las multas producto de las sanciones serán cobradas en la factura de administración.



Parágrafo. - El Consejo de Administración resolverá el caso de acuerdo con el principio de solución por diálogo y conciliación, para lo cual podrá trasladar algunos casos para ser resueltos por el Comité de Convivencia, centros de conciliación o jueces de paz.

11. Se impondrá la multa de acuerdo a la gravedad de la falta y se publicará en lugares de amplia circulación del conjunto la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. **Parágrafo** - Ley 675 de 2001. Art. 59. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento: No podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales (cuotas de administración) a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas, no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
12. La imposición de la multa aparejará automáticamente como sanción accesoria la restricción en el uso, goce y disfrute de bienes de uso común no esenciales (parqueadero de visitantes, zona BBQ y fogata, zona de coworking, salón comunal y salón de juegos); esta restricción se aplicará de hecho hasta que se efectúe la cancelación correspondiente. Efectuado el pago, la restricción tendrá lugar por un (1) mes más. La sanción aplica para los propietarios y residentes de la unidad inmobiliaria.
13. En el evento de que las sanciones de multa definitivamente no sean canceladas, se dará aplicación a los Artículos 48 y 79 de la Ley 675 de 2001.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. El debido proceso aplica para la comunidad del Conjunto Residencial Hacienda El Recreo, Tenjo. Es de tener presente que independientemente del tipo de falta cometida, la comisión de más de una infracción al Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia y demás normas aplicables a la materia serán consideradas como reincidencia.
2. En caso de que el infractor sea arrendatario del conjunto residencial, se notificará de igual manera al propietario de la unidad.
3. Las normas consagradas en el presente documento son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes y personal administrativo y/o de servicios, así como las reglamentaciones expedidas por el Gobierno Nacional frente a las medidas de bioseguridad ocasionadas por las emergencias sanitarias y otras que posteriormente puedan emitirse.



4. Los conflictos que se presenten entre el administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
5. Sin perjuicio de las atribuciones propias de lo estipulado en la Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Policía y Convivencia, el Consejo de Administración impondrá las sanciones pertinentes a los infractores de las normas contenidas en el presente documento.
6. El Comité de Convivencia asumirá los casos para dirimir los conflictos. El Comité podrá recomendar al Consejo de Administración la imposición de sanciones de acuerdo a la gravedad del hecho. Es responsabilidad del administrador velar por el cumplimiento de las sanciones, contando con el apoyo del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia.
7. Las disposiciones de este Manual de Convivencia se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conformen el **Conjunto Hacienda El Recreo, Tenjo** o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

TIPOS DE FALTAS

Se considera falta todo comportamiento que altere la tranquilidad y atente contra la seguridad y/o solidez del conjunto, afectando a propietarios, residentes, visitantes y personal al servicio de la copropiedad. Para la imposición de las sanciones se han categorizado 2 niveles de gravedad en las faltas:

Falta Moderada: Son aquellas que no afectan gravemente los principios de convivencia y respeto a la dignidad humana de ninguno de los residentes y no causan daños a los bienes de la copropiedad y de los propietarios, residentes o usuarios. Por ejemplo: Uso inadecuado de canecas de basura, disposición inadecuada de desechos, etc.

Falta Grave: Son aquellas que afectan gravemente la convivencia en el conjunto y que obstaculizan los derechos de los demás propietarios o residentes. Por ejemplo: Destrucción de bienes de la copropiedad, robo de bienes privados o comunes, agresión física o verbal a residentes o trabajadores del conjunto, consumo de drogas, omisión o complicidad de cualquier acto que atente contra el conjunto o sus habitantes y en general cualquier conducta inapropiada o ilegal que esté tipificada en el Código de Policía o en la Ley Penal Colombiana.



VALOR DE LAS FALTAS

Cada falta se penalizará de la siguiente manera:

FALTA	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2
Moderada	Llamado de atención y sanción pedagógica	3 salarios mínimos diarios legales vigentes.
Grave	5 salarios mínimos diarios legales vigentes.	10 salarios mínimos diarios legales vigentes.

El valor recaudado por las multas se destinará a proyectos de mejoramiento de zonas comunes, eventos de integración (celebración de festividades importantes) o los requeridos para la copropiedad. Las sanciones pedagógicas serán impuestas por el Consejo de Administración, las cuales serán actividades en beneficio de la comunidad o la copropiedad, por ejemplo: Realizar jornadas de limpieza, realizar jornadas de capacitación o pedagógicas de algún tema que se requiera, o realizar labores en las zonas verdes.

Para propietarios y residentes que incumplan reiteradamente las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia, se procederá de la siguiente manera:

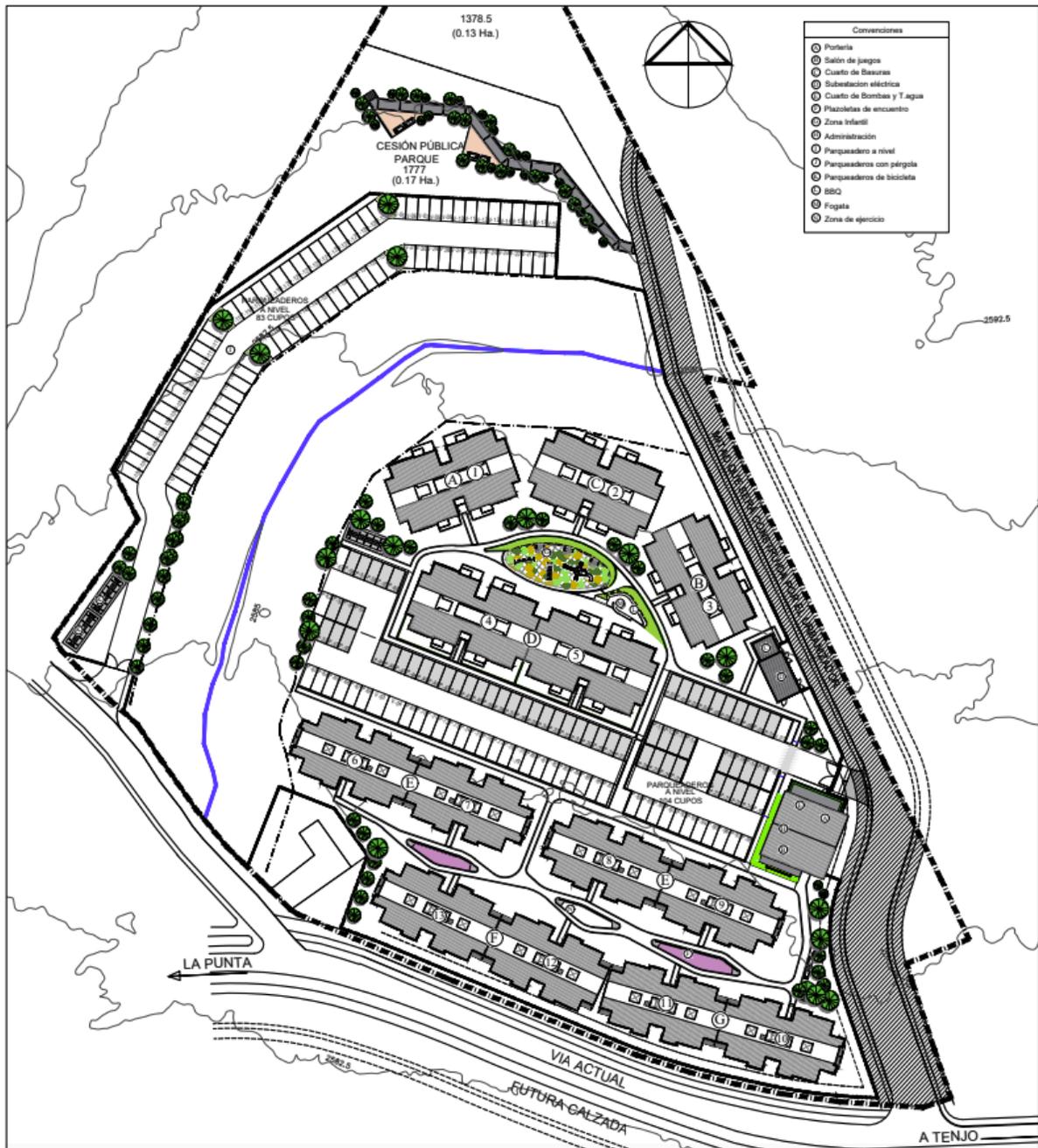
1. La reincidencia en una falta moderada la convierte en una falta grave.
2. La reincidencia en una falta grave procederá con la imposición de multas sucesivas, teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 59 de la Ley 675 y será revisada por parte del Consejo de Administración y Comité de Convivencia, quienes analizarán la situación y evaluarán la necesidad de darles trámite ante las entidades pertinentes.



CAPÍTULO II – HACIENDA EL RECREO

El Conjunto Residencial Hacienda el Recreo, ubicado en la dirección Transversal 1G #1E - 97 en el municipio de Tenjo, Cundinamarca, cuenta con las siguientes zonas comunes, las cuales son para el uso, goce y disfrute de los propietarios y residentes de las unidades privadas de la copropiedad.

- Portería
- Administración
- Sala de espera
- Senderos peatonales, pasillos y corredores
- Parqueaderos a nivel y parqueaderos con pérgola
- Zonas verdes y jardines
- Zona BBQ y fogata
- Zona de coworking
- Salón comunal
- Salón de juegos
- Parque y juegos infantiles
- Cuarto de basuras
- Subestación eléctrica
- Cuarto de bombas y tanques de agua
- Plazoletas de encuentro
- Bicicleteros
- Zona de ejercicio
- Paso de la Quebrada Tiguasé





CAPÍTULO III - MEDIDAS DE SEGURIDAD INTERNA DEL CONJUNTO Y PORTERÍA

Juntos construimos convivencia y seguridad.

RECOMENDACIONES GENERALES

Por nuestra seguridad, todos los visitantes deben ser anunciados en la recepción. Su ingreso debe ser autorizado por los residentes, así sea un visitante constante. Se debe realizar control de entrada y salida de vehículos.

1. Es deber de los propietarios informar a sus visitantes, funcionarios de servicios públicos, trabajadores de reparaciones locativas, etc., que para tener acceso al conjunto residencial se requiere:
 - Presentación de documento con nombre completo, número de cédula y foto (opcional).
 - Registro en el libro de visitantes (minuta) ubicado en la portería (nombre, cédula, inmueble a visitar, quién autoriza el ingreso, fecha y hora de ingreso y salida).
2. Para mantener el control y la seguridad dentro del conjunto se restringe el ingreso de domiciliarios al conjunto, con excepción de situaciones médicas para entrega de medicamentos.
3. Está prohibido el ingreso de buses, rutas, automóviles, bicitaxis y similares (para el transporte de personas, escolar, laboral y de mascotas). En caso de extrema necesidad o urgencia se permite el ingreso de taxis.
4. A las personas que arrienden su inmueble se les sugiere realizar las verificaciones correspondientes para velar porque los arrendatarios mantengan la buena conducta, buen comportamiento, preserven la seguridad y tranquilidad en el conjunto para los demás propietarios y residentes. El propietario es responsable de informarles sobre las normas establecidas en el presente manual, por lo cual es solidario del comportamiento y cumplimiento de las normas del conjunto por parte de estos. En caso de presentarse inconvenientes con el actuar de los arrendatarios, le corresponderá al Consejo de Administración enterar oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva sobre la situación particular, para que este tome las medidas pertinentes con el fin de evitar que se siga presentando el suceso concreto y, en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la Ley.
5. Los daños ocasionados por los niños, niñas y/o adolescentes y mascotas, serán resarcidos por sus padres, tutores o respondientes legales de forma inmediata. De no resarcir el daño de manera inmediata, se procederá a realizar el respectivo arreglo de la zona común por parte de la Administración. El valor del mismo será



cargado en el siguiente recibo de administración donde se adjuntarán las facturas o cuentas de cobro causadas.

6. Evite encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
7. Está prohibido al personal de seguridad y/o mantenimiento (todero) el ingreso a los inmuebles, salvo casos de extrema urgencia o emergencia. De igual modo, contratarlos para labores en las unidades privadas en horarios en que estos laboren para el conjunto residencial.

SON FALTAS MODERADAS

1. Dar órdenes al personal de seguridad, como también utilizarlos en las mudanzas o para la realización de trabajos particulares. El trato entre residentes y vigilantes debe ser respetuoso y cordial.

SON FALTAS GRAVES

1. Utilizar las unidades inmobiliarias privadas para guardar material o sustancias inflamables y peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad y la seguridad de la misma y de los residentes.
Parágrafo: Esta prohibición se hace extensiva para la práctica de actividades que atenten contra la moral, la dignidad, las buenas costumbres o aquellas catalogadas como delito por la Legislación Penal.
2. Cometer acto alguno que atente contra la seguridad del conjunto (ver Reglamento de Propiedad Horizontal), ocasionar daños, sustraer o destruir aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
3. Proferir amenazas o intimidaciones, así como agredir física o verbalmente a los entes directivos de la copropiedad, residentes y empleados directos o indirectos.



CAPÍTULO IV - ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDOS

Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración con nuestros vecinos.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos o reparaciones fuera del horario, que rompa el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará con el sistema de amonestación, como lo establece la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia. Para esto se tendrán en cuenta los estándares máximos establecidos en la Resolución 0627 de 2006.
2. Evite saltos o ruidos que repercutan sobre los techos y paredes de los inmuebles, así como los originados por el uso de lavadoras, aspiradoras y otros elementos domésticos.

SON FALTAS MODERADAS

1. Correr camas, muebles u otro tipo de objetos después de las 7:00 p.m. y hasta las 8:00 a.m.
2. Utilizar los pasillos, corredores y/o escaleras para cualquier tipo de reuniones sociales diferentes a las conversaciones espontáneas que se desarrollan entre vecinos.
3. Perturbar la tranquilidad de los vecinos los días viernes, sábados y en ocasiones especiales (Navidad, Halloween, fiestas nacionales, entre otros). Estas reuniones deben llevarse a cabo con un volumen moderado hasta las 11:00 p.m. Después de ese horario se considerará una falta grave, es fundamental evitar cualquier ruido que pueda afectar la tranquilidad y el descanso de los demás vecinos.
4. El uso inmoderado de aparatos acústicos, tales como equipos de sonido, radios, televisores, teatros en casa y en general de cualquier aparato que perturbe la tranquilidad del conjunto residencial, cuando sus volúmenes o decibeles superen los niveles tolerables para la convivencia. En concordancia con lo dispuesto en el Código de Policía, el volumen máximo permitido en horas del día es de 65 decibeles y en horas de la noche de 45 decibeles.



SON FALTAS GRAVES

1. Perturbar la tranquilidad de los vecinos de domingo a jueves. Las reuniones deben llevarse a cabo con un volumen moderado hasta las 9:00 p.m. Después de ese horario, es fundamental evitar cualquier ruido que pueda afectar la tranquilidad y el descanso de los demás vecinos. Estas disposiciones se encuentran en concordancia con el Código de Policía.
2. Ofrecer bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas a los trabajadores del conjunto para ser consumidos en jornada laboral y dentro de las instalaciones del conjunto.
3. La práctica permanente de instrumentos musicales de alto impacto sonoro después de las 7 p.m. y el ensayo a cualquier hora de orquestas o grupos musicales al interior de los inmuebles. En las zonas comunes podrá realizarse con autorización de la Administración.
4. Instalar y poner en funcionamiento máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos estridentes o alteraciones en el voltaje de la corriente, que incomoden a los vecinos, causen daños a los servicios o interfieran en la señal de televisión o de cualquier otro servicio.
5. Se permitirán las serenatas con una duración no mayor a una hora.
6. Todo tipo de comportamiento exhibicionista o vulgar en las áreas comunes del conjunto.



CAPÍTULO V - REPARACIONES LOCATIVAS

RECOMENDACIONES GENERALES

1. En el momento de la entrega del inmueble, Prodesa, brinda recomendaciones indispensables para el buen uso de su propiedad y garantizar que su apartamento y el conjunto estén siempre en las mejores condiciones de funcionamiento.
2. Todos los residentes que deseen realizar reformas arquitectónicas y estéticas al interior de su inmueble, deberán contemplar las disposiciones previstas en el Título XIV. Capítulo I. Art. 135 de la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia y lo dispuesto en la Escritura de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Hacienda El Recreo.
3. El propietario que efectúe la obra será responsable de los daños que se puedan ocasionar a las zonas comunes o a sus vecinos, por lo cual se hace responsable de la reparación inmediata de los daños causados, si los hubiere, así como de la verificación y evacuación de escombros y de la conducta y actos de las personas por él autorizadas. También será firmada una autorización escrita que garantice la reparación de cualquier daño ocasionado por la obra.
4. La Administración estará en la obligación de informar a los residentes cercanos a la unidad que realizará una reparación locativa sobre los posibles ruidos que se ocasionarán. Así, los residentes cercanos pueden tomar medidas correspondientes, considerando que algunos de ellos podrían trabajar desde casa. Por lo tanto, el interesado en practicar la reparación o remodelación dentro de su unidad privada deberá informar previamente con una antelación de tres (3) días a la Administración.
5. Se recomienda a todos los propietarios realizar un mantenimiento preventivo regular en sus apartamentos. Esto incluye, entre otras cosas, la revisión periódica de instalaciones eléctricas, fontanería y sistemas de climatización. Asimismo, se aconseja programar inspecciones anuales de elementos como ventanas, puertas y cerraduras para garantizar su correcto funcionamiento y prevenir posibles problemas que puedan afectar la convivencia en el conjunto residencial.

SON FALTAS MODERADAS

1. Dejar material de obra en zonas comunes, incluidos balcones y parqueaderos.



SON FALTAS GRAVES

1. Realizar trabajos de reparación o mantenimiento locativo en las unidades privadas que generen ruido y/o que perturben el descanso de los vecinos. Los horarios establecidos son:

Lunes a Viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.
Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
Los domingos y festivos NO se autoriza efectuar trabajos de este tipo en las propiedades de uso exclusivo o privado.

NOTA 1: Se podrán realizar reparaciones locativas fuera del horario establecido en casos de fuerza mayor y con el permiso correspondiente por parte de la Administración.

NOTA 2: Al personal contratado para las reparaciones locativas en la copropiedad que incumpla con el horario establecido, no se le permitirá laborar el día siguiente hábil.

2. Hacer modificaciones a la fachada, balcones, marcos de ventanas o partes interiores que dan a las zonas de uso común, así como pintarlas o decorarlas con tonalidades distintas a las del conjunto residencial, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Copropietarios. Esto excluye las películas que se instalan en las cocinas o cuartos de ropas para brindar privacidad, para las cuales se recomienda utilizar tonos neutros.
3. Realizar obras susceptibles a modificaciones estructurales que impliquen una alteración en el área, linderos, dependencias o cualquier otro aspecto relativo a la descripción jurídica del inmueble, diferentes a las de las simples reparaciones, remodelaciones o cambios de acabados.
4. Demoler total o parcialmente las placas de entrepiso, columnas, muros estructurales y demás sistemas estructurales utilizados en las edificaciones, aunque se encuentren al interior de la unidad privada. Estos son bienes comunes esenciales que garantizan la solidez y estabilidad de la construcción.
5. El residente responderá porque sus trabajadores dejen las zonas comunes en perfecto estado de aseo.
6. Utilizar las zonas de parqueo o los cuartos de basura como depósito de materiales o escombros. Los escombros por reformas locativas de los bienes privados son responsabilidad de cada propietario y a él corresponde su manejo.
7. Arrojar materiales o escombros frente al conjunto residencial.
8. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de las zonas comunes, al igual que de su limpieza.



CAPÍTULO VI - ZONAS COMUNES, FACHADAS, JARDINES Y BALCONES

Las zonas comunes son para el uso y goce de todos.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. La fachada exterior hace parte fundamental de la estética del conjunto y es un bien común, por lo tanto, está prohibido alterarla o modificarla. Esta se debe cuidar para promover el mejor aspecto estético.
2. Con el propósito de mantener la estética y uniformidad de las fachadas, se sugiere a los residentes que requieran disponer de una red o malla en los balcones de su apartamento, que sean de colores neutros cómo: blanco, gris, negro o transparente.
3. Los avisos de ventas o arriendos de inmuebles se deben publicar en la cartelera del conjunto, así mismo, se permitirá colocar avisos de venta y/o arriendo en las ventanas del apartamento, siempre y cuando se mantenga la uniformidad, para lo cual la Administración dará las especificaciones.
4. La limpieza de los balcones y ventanas es responsabilidad de cada propietario o residente. Se recomienda que se realice de manera periódica evitando perturbar la limpieza de los apartamentos vecinos.
5. Los residentes tienen la libertad de disponer de macetas u otros objetos en sus balcones o ventanas, siempre y cuando no afecten la estética del conjunto. Es fundamental que estos elementos estén **fijados** de manera profesional y segura para evitar posibles caídas, garantizando así la seguridad de todos los residentes y contribuyendo a la armonía visual del conjunto residencial.

SON FALTAS MODERADAS

1. Obstruir las zonas comunes, puertas, zonas de circulación y demás áreas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de las personas.
2. Realizar actos que atenten contra el estado de zonas verdes, jardines y todas las zonas comunes del conjunto.
3. Transitar y jugar por las áreas de acceso vehicular.
4. Ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines. De igual manera, se prohíbe arrojar papeles, utensilios, comidas, colillas de cigarrillo, entre otros, en las áreas comunes de la copropiedad. Los propietarios y residentes son responsables de mantener el aseo que la Administración adelanta en la copropiedad.



5. Instalar avisos, vallas, pendones, pasacalles, letreros comerciales o políticos, antenas parabólicas, enredaderas, tapetes o colgar prendas de vestir en los balcones, fachadas, puertas y ventanas de los inmuebles que sean visibles al exterior del apartamento, debido a que afecta la estética del conjunto.
6. Dejar motos, bicicletas, triciclos, patinetas o cualquier objeto que atente contra el prado u obstaculice el paso en andenes, escaleras, entrada a las torres, parqueaderos y en general en las zonas comunes distintas a las autorizadas.
7. Superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto en cualquier tipo de vehículo (automotor, motocicleta, bicicleta, cuatrimoto, patineta).
8. Sacudir alfombras, ropas, camas de mascotas, zapatos, etc. en ventanas, balcones o pasillos.
9. Lavar ventanas y balcones vertiendo agua con presión o lanzada. Toda vez que esto afecta a los copropietarios de los pisos inferiores.
10. Es un deber realizar con la mayor brevedad los cambios de los vidrios rotos.
11. Colocar macetas u otros elementos, en pasillos de paso frecuente. Al lado de la puerta de cada unidad privada se podrán ubicar materas siempre y cuando: No excedan un (1) metro hacia los pasillos, no se realice reguero de agua, no se coloquen en macetas o estantes que oxiden el piso y la cantidad no entorpezca el ingreso a cada apartamento o se vea desordenado y desmejore la estética del conjunto.
12. Enseñar a conducir al interior de la unidad.

SON FALTAS GRAVES

1. Usar las zonas comunes, áreas verdes, pasillos, lobby y/o parqueaderos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento.
2. Instalar maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial, perjudicando a los vecinos.
3. Ubicar en pasillos y escaleras objetos tales como: bicicletas, trasteos, talegos de basura, materas desocupadas o plantas, coches de bebés, carritos de mercado y otros que perturben la estética y el tránsito libre y seguro de los residentes. La Administración está facultada para retirar dichos elementos una vez se haya agotado el debido proceso.
4. Afectar las zonas comunes como paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, garajes y áreas verdes o jardines. Los propietarios y/o residentes deberán asumir el costo total de su reparación, adicional a la sanción económica que corresponda.



5. Realizar excavaciones, perforaciones en techos, pisos o paredes comunes y/o colocar objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos que afecten los espacios comunes.
6. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos, sifones, conductos o tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por trasgresión de esta disposición, el infractor responderá por todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.
7. Arrojar elementos desde los pisos altos a los primeros pisos y zonas comunes del conjunto.
8. Colocar tendederos de ropa, tapetes, cobijas o similares sobre ventanas, balcones, escaleras de puntos fijos o cualquier otra zona común.
9. Cambiar el color de las barandas de los pasillos o balcones, o colocar películas de espejo o reflectivas en las ventanas de los apartamentos, así como el color exterior de los marcos de las ventanas y puertas.
10. Hacer mal uso y hurtar elementos dispuestos en las zonas comunes del conjunto. En caso de daño, el responsable deberá resarcir los costos que acarree la reparación del mismo.
11. Incurrir en comportamientos inadecuados, inmorales, agresiones físicas, verbales y conductas sexuales inapropiadas.
12. Las agresiones físicas y verbales entre los residentes, visitantes y propietarios al interior del conjunto, bien sea en estado sobrio y/o en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
13. Fijar antenas de televisión, antenas de servicio especial, o cualquier otro elemento en las fachadas internas y externas del edificio.
14. Poner objetos que no estén fijos al exterior de ventanas y balcones, pues esta práctica es peligrosa y puede causar un accidente.
15. Fumar, ingerir sustancias psicoactivas, bebidas alcohólicas en las escaleras, pasillos y zonas comunes dentro de las torres. Respecto a fumar en los balcones, se estipula en el Artículo 74 de la Ley 675 de 2001 o Ley de Propiedad Horizontal, la prohibición de olores, partículas u otros elementos que trascienden al exterior que afecten los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas.
16. Cambiar o intervenir el jardín. El diseño de los jardines es potestad del Consejo de Administración, quien es el encargado de mantener y sembrar las especies nativas sugeridas por una autoridad u organización competente e idónea. Ningún copropietario y/o residente podrá modificar las zonas comunes para beneficio propio.
17. Destruir o reemplazar cercas, prados, plantas y arborizaciones sin permiso de la Administración.



CAPÍTULO VII – PARQUEADEROS

RECOMENDACIONES GENERALES

1. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración sobre los vehículos y/o motocicletas de su propiedad, con el objetivo de registrarlos en la base de datos correspondiente.
 2. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma (si tiene). Evite dejar paquetes a la vista en su interior, puesto que ni la Administración ni el conjunto se harán responsables de robos ni pagarán por sus pérdidas.
 3. Para el ingreso y salida al conjunto de motociclistas, los guardas de seguridad solicitarán el retiro del casco. Para la salida se solicitará la tarjeta de propiedad.
 4. Para el ingreso y salida al conjunto de carros con vidrios polarizados, los guardas de seguridad solicitarán al conductor bajar el vidrio de la ventana del piloto del automóvil.
 5. Se recomienda evitar el uso de la bocina del vehículo tanto al ingreso como a la salida del conjunto.
 6. En caso de ocasionar daños a los vehículos contiguos al momento de estacionar o abrir las puertas, el responsable cubrirá los gastos de dicho daño.
 7. Todo daño que se presente o sea causado por uno de los usuarios dentro del parqueadero a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la empresa de vigilancia, quienes deberán dar aviso a las autoridades de tránsito, en caso de ser necesario. En todo caso, los conductores de vehículos o motocicletas durante su permanencia en el conjunto deberán dar estricto cumplimiento a las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito y las que las modifiquen o complementen.
 8. El uso de parqueadero de visitantes se autorizará de acuerdo con el orden de llegada y a la disponibilidad de los mismos hasta que sea agotada su capacidad. El uso del parqueadero de visitantes, no podrá superar más de 24 horas en caso de alta ocupación y que otros vehículos se encuentren en espera.
 9. Cada parqueadero está diseñado para albergar un solo vehículo. No se permite el estacionamiento de más de un vehículo por parqueadero**.
 10. Se recomienda evitar el parqueo de vehículos frente a la portería y en la zona exterior de acceso al cuarto de basuras, teniendo en cuenta que se obstruye el
- **Artículo modificado en asamblea del 1 febrero de 2025.



ingreso y salida de vehículos (entre estos el camión que recoge la basura). De encontrarse limitada la capacidad de parqueaderos de visitantes, se sugiere solicitar el préstamo de un parqueadero, el cual debe ser autorizado por el propietario o residente mediante nota en la planilla de seguridad. En otro caso, se aconseja hacer uso de los parqueaderos que ofrece el pueblo.

11. Se recomienda no amarrar ni colocar ningún objeto en las estructuras metálicas de los parqueaderos, ya que estas no están diseñadas para esa función. Además, es necesario evitar dejar las pijamas de los carros tiradas en los parqueaderos, puesto que esto afecta la estética y el orden del conjunto.

SON FALTAS MODERADAS

1. Estacionar los vehículos en parqueaderos dispuestos para uso exclusivo de personas con capacidades físicas limitadas.
2. Superar los 10 km/h de velocidad al transitar al interior del conjunto en un vehículo (automóvil, motocicleta, bicicleta, cuatrimoto, patineta).
3. Lavar vehículos y/o motocicletas de forma parcial o total, toda vez que se afecta el aseo de esta zona. Recuerde que los parqueaderos son únicamente para el estacionamiento de vehículos.
4. Ocasionar ruidos o molestias a los residentes y propietarios originados por los vehículos o motos de su propiedad. Por ejemplo, radio a alto volumen, pitos, alarmas o los originados por la supresión del tubo de gases.

SON FALTAS GRAVES

1. Estacionar los vehículos en parqueaderos diferentes al asignado y/o de visitantes. Al estacionar se debe tener en cuenta el espacio de parqueo para cada vehículo, la demarcación y respetar las líneas establecidas.
2. Ingresar y parquear remolques, acoplados, trailers o vehículos no motorizados, arrastrados y dirigidos por otro vehículo o persona, así como la entrada de vehículos de tracción pesada que superen 1 tonelada de peso y que excedan 2.15 metros de altura, tales como camiones, furgones, tractomulas, busetas, entre otros.
3. Parquear en zonas de circulación vehicular, zonas verdes y áreas comunes que no estén destinadas para este fin.
4. Que los niños, niñas y adolescentes conduzcan dentro del conjunto residencial, así como adultos sin licencia de conducción, que acredite su capacidad de



movilizar un vehículo, tal como lo exigen las entidades correspondientes. Queda prohibido enseñar a conducir al interior de la unidad.

- 5.** Almacenar gasolina o ACPM para vehículo u otros usos, por considerarlo perjudicial y peligroso para los propietarios, automotores y para el conjunto. Todo dueño o tenedor del vehículo, al ser avisado de que el automotor está botando combustible o cualquier tipo de líquido, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio. El propietario o tenedor del vehículo que no procediere en la forma indicada será responsable por los daños ocasionados a los demás vehículos, personas y al conjunto en general, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar.
- 6.** Usar los parqueaderos para fines diferentes al estacionamiento de vehículos. No está permitido usarlos como áreas de depósito ni para tránsito provisional de escombros.
- 7.** Se exime de cualquier responsabilidad civil a la copropiedad y la empresa de vigilancia en caso de que las personas decidan parquear frente al conjunto bajo su propio riesgo.
- 8.** Hacer reparaciones mecánicas, latonería o pintura de vehículos dentro de las instalaciones del conjunto. Solo se podrán realizar las estrictamente necesarias para retirarlos y llevarlos a un taller autorizado.
- 9.** Realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
- 10.** Todo dueño de vehículo al ser avisado sobre fugas de aceite y debe limpiar las zonas afectadas de tal forma que no se note el daño causado.
- 11.** Utilizar los parqueaderos de visitantes como parqueaderos permanentes.
- 12.** Superar la delimitación del parqueadero al ubicar más de un vehículo, ocupando zonas comunes y/o parqueaderos aledaños.



CAPÍTULO VIII - BICICLETEROS

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Los espacios para el estacionamiento en zonas comunes de bicicletas estarán debidamente asignados por la Administración.
2. Para la adjudicación de los espacios se debe diligenciar formato y entregarlo en la Administración con la documentación de soporte solicitada en el mismo, esto con el fin de tener control de los espacios.
3. Para la ubicación de una bicicleta se tendrá en cuenta el cupo disponible hasta que sea agotada su capacidad.
4. En dicho espacio cada residente ubicará su bicicleta y él mismo le colocará las seguridades respectivas (guaya, candado, forro de protección, etc.), fijando el marco y las ruedas a la estructura del bicicletero.
5. Ni la Administración ni el conjunto residencial serán responsables por daños o robos de accesorios de bicicletas, ni objetos dejados en ellas que sean de fácil desinstalación o que no hagan parte del vehículo (cascos, guantes, chalecos, entre otros).
6. La responsabilidad de la Administración y la empresa de seguridad se limita a los eventos en donde en caso de daño o pérdida de la bicicleta se compruebe dolo o culpa grave, atribuible a la falta de buen cuidado por parte del guarda de seguridad.
7. Se insta a los propietarios a evitar el uso inadecuado del bicicletero, evitando dejar bicicletas en mal estado, oxidadas, pinchadas, así como carpas, plásticos y otros elementos que no estén prestando servicio. Esta práctica puede generar contaminación visual y afectar la estética del conjunto residencial.

SON FALTAS MODERADAS

Estacionar o guardar bicicletas en un lugar del bicicletero que no haya sido adjudicado por la Administración.



CAPÍTULO IX - SALÓN SOCIAL, ZONA BBQ Y FOGATA

El salón social y la zona BBQ - fogata son para el libre esparcimiento de la comunidad. Su buen uso hará que se pueda cumplir este objetivo.

RECOMENDACIONES GENERALES

Es de uso exclusivo de los propietarios y/o residentes del conjunto residencial, el salón social y la zona BBQ y fogata para actividades a las cuales han sido asignadas. Para gozar del beneficio del salón social, zona BBQ y fogata, se requiere tener la calidad de residente en la Unidad Residencial y estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración.

Una vez terminado el evento, el solicitante velará porque sus invitados se retiren del conjunto residencial sin perturbar la tranquilidad de los demás residentes. En caso contrario, la empresa de seguridad está autorizada, sin perjuicio alguno, a tomar las medidas necesarias y dar notificación a la autoridad competente.

El aseo del salón es responsabilidad del solicitante y deberá realizarse a primera hora del día siguiente a la actividad. Para hacer el recibimiento, el salón debe estar perfectamente aseado. Si no se asea oportunamente, la Administración lo hará y lo cobrará en la siguiente cuota de administración a una tarifa igual a 1 SMDLV.

1. El incumplimiento a cualquiera de las normas establecidas en este capítulo dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración se reserve el derecho de conceder futuros alquileres al residente que las haya infringido.
2. La solicitud de reserva del espacio se realizará diligenciando el formato predeterminado y adjuntando la copia de la consignación por el valor aprobado en la Asamblea General de Copropietarios para la separación del mismo.
3. En caso de presentarse un número plural de reserva del espacio para la misma fecha, se dará prioridad al primer usuario que haya realizado la solicitud y formalización de la misma con el pago.
4. El costo del alquiler y depósito para uso del salón será estipulado por el Consejo de Administración del conjunto. El depósito será devuelto al residente en su totalidad en caso de no presentarse ninguna eventualidad por daños. En caso contrario, el dinero del depósito será utilizado para resarcir daños y los gastos ocasionados los deberá asumir en su totalidad el propietario del inmueble.
5. Solamente en casos fortuitos o de fuerza mayor comprobada, en que no se pueda llevar a cabo el evento, se deberá avisar a la Administración para reprogramar la nueva fecha.



6. El alquiler del salón social no obliga a la copropiedad a dotar de parqueadero a los asistentes al evento. Sin embargo, se permitirá el uso de los mismos de acuerdo con la disponibilidad de parqueaderos de visitantes.
7. Por ningún motivo el mobiliario podrá ser otorgado en calidad de préstamo o alquiler para uso fuera del conjunto.
8. La Administración podrá intervenir y dar por concluido el evento cuando se presenten hechos violentos entre los asistentes, cuando el ruido del equipo de sonido y/o personas o grupos musicales alteren la tranquilidad de los demás propietarios/residentes o cuando se vea en riesgo la integridad física de las personas o se ocasionen daños materiales a la planta física.
9. La zona social deberá ser entregada de la misma manera como fue recibida y dentro de los horarios establecidos al personal de seguridad, firmando el formato de entrega.
10. Una vez terminado el uso de la zona BBQ y fogata, deberá ser entregada en condiciones de limpieza, recogiendo todos los residuos, basuras y demás elementos utilizados durante la actividad.
11. Está prohibida la manipulación de líquidos inflamables o de alto riesgo para el encendido de fogatas y BBQ sin la supervisión de una persona responsable y sin conocimiento de la Administración.

SON FALTAS MODERADAS

1. El paso de los invitados a cualquier otra zona común del conjunto residencial diferente a la zona social, cuando este ha sido alquilado para un evento.
2. Realizar reuniones en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.

SON FALTAS GRAVES

1. Incumplir el horario establecido para el uso del salón social o de la zona BBQ - fogata.

El horario del Salón Social es el siguiente:

Domingo a viernes y días festivos de 9:00 a.m. a 8:00 p.m.
Sábados y domingos, cuando el lunes sea festivo de 9:00 a.m. a 1:00 a.m.

El horario de la zona fogata es el siguiente:

Domingo a viernes y días festivos de 10:00 a.m. a 7:00 p.m.
Sábados y domingos, cuando el lunes sea festivo de 10:00 a.m. a 10:00 p.m.



El horario de la zona BBQ es el siguiente:

Domingo a viernes y días festivos de 10:00 a.m. a 7:00 p.m.
Sábados y domingos, cuando el lunes sea festivo de 09:00 a.m. a 1:00 a.m.

2. Alquilar el salón social y/o zona BBQ - fogata para eventos políticos, religiosos y/o comerciales con ánimo de lucro.
3. Ingerir bebidas alcohólicas en las zonas comunes, a excepción del salón social y/o zona BBQ - fogata, cuando haya sido alquilado para algún evento.
4. Consumir sustancias psicoactivas en el salón social, zona BBQ - fogata y en las zonas comunes del conjunto.
5. Usar equipos de sonido de alta potencia. En todo caso, el uso de equipos de sonido debe estar regido a la Resolución 0627 de abril 7 de 2006, por la cual se establece la norma nacional de emisión del ruido y ruido ambiental; la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia y demás normas concordantes.



CAPÍTULO X - SALÓN DE JUEGOS

RECOMENDACIONES GENERALES

1. El salón de juegos solo podrá ser utilizado por los propietarios, arrendatarios, residentes o visitantes en compañía de los residentes del conjunto. La capacidad del salón de juegos es:
2. Una vez entre en funcionamiento este espacio se debe cumplir con el reglamento de utilización que permita su conservación, mantenimiento, adecuación y dotación que permita un buen uso de los mismos.
3. Todos los residentes deben velar por el buen uso y estado de estos espacios. Los niños que utilicen los juegos (únicamente en este espacio) deberán estar acompañados por adultos que respondan por su comportamiento.
4. El solicitante debe entregar el salón de juegos limpio y en las mismas condiciones como fue recibido.
5. No se permite el uso de personas ajenas al conjunto, sin la presencia del residente.
6. Para hacer uso del salón de juegos se deberá realizar un registro. Se permite realizar reservas con anticipación. Sin embargo, en caso de contar con disponibilidad, el uso puede ser inmediato luego de realizar un registro en planilla.

SON FALTAS MODERADAS

1. Los daños causados en este espacio o juegos. Los niños estarán bajo la responsabilidad de los padres. Estos deberán responder hasta por el menor de los daños que ellos o sus invitados lleguen a ocasionar. Los daños y/o faltantes de inventarios serán cuantificados por la Administración y notificados al propietario y/o residente responsable.
2. El ingreso de mascotas al área del salón.
3. Fumar dentro de las instalaciones.
4. Ingresar alimentos o bebidas. El consumo de comida y líquidos no está permitido resguardando el manejo de olores y limpieza del espacio.



SON FALTAS GRAVES

1. Incumplir el horario de uso del salón de juegos.

El horario del salón de juegos es el siguiente:

Lunes a viernes de 10:00 a.m. a 7:00 p.m. Sábados y domingos cuando el lunes sea festivo de 10:00 a.m. a 9:00 p.m.

2. Realizar otro tipo de actividades distintas a las normales en este espacio, ocasionando ruido y molestia a los residentes.



CAPÍTULO XI - ZONA DE COWORKING

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Este es un espacio compartido para residentes, por lo que el respeto a los demás es fundamental para un óptimo ambiente de trabajo.
2. Para hacer uso del coworking se debe realizar un registro en planilla.
3. La capacidad máxima del coworking estará sujeta a la cantidad de puestos de trabajo entregados por la constructora. No está permitido exceder la capacidad de ocupación en esta área.
4. Se solicita ocupar un solo espacio de coworking. Las reuniones no pueden extenderse al pasillo exterior.
5. Es importante ser amable y respetuoso con las personas que se encuentren trabajando en este lugar.
6. Para escuchar música u otro sonido se deben usar audífonos.
7. Respetar el espacio de trabajo y mantener un tono de voz adecuado.
8. Durante la permanencia en este espacio, la persona es responsable por los daños que eventualmente ocasione al mobiliario y equipos.
9. El horario para el uso del coworking será:

De lunes a viernes de 6:00 a.m. a 11:00 p.m.
Sábados y domingos de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.

SON FALTAS MODERADAS

1. Fumar o consumir bebidas alcohólicas durante la permanencia en este lugar.
2. El consumo de comida y líquidos, a fin de resguardar el manejo de olores y limpieza del espacio.

SON FALTAS GRAVES

Realizar otro tipo de actividades distintas a las normales en este espacio, ocasionando ruido y molestia a los residentes.



CAPÍTULO XII – PARQUE Y JUEGOS INFANTILES

RECOMENDACIONES GENERALES

1. El horario de uso del parque infantil será:

De domingo a jueves de 8:00 a.m. a 7:00 p.m.
Viernes, sábados y domingos (cuando el lunes sea festivo) de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.
Época de receso escolar y vacaciones de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.

2. El acceso al parque infantil está permitido para cualquier persona que desee trotar, sentarse o cualquier actividad. No obstante, el uso de los juegos infantiles, como columpios, el resbaladero y otros dispositivos, está limitado a niños menores de doce (12) años, únicamente en compañía de un adulto responsable para su cuidado. El conjunto no se hará responsable de accidentes ocasionados a los menores por no estar al cuidado de un adulto.
3. Los daños que se ocasionen en esta zona serán asumidos por los responsables del menor o los copropietarios del inmueble.
4. Se insta a todos los residentes a practicar la empatía durante el uso del parque infantil. Aunque existe un horario establecido, es importante recordar que algunos vecinos podrían estar trabajando, estudiando o descansando en sus hogares. Se recomienda moderar el tono de los juegos y actividades, contribuyendo así a mantener un ambiente armonioso y respetuoso en la comunidad. La consideración hacia los demás residentes fortalecerá la convivencia y garantizará un entorno agradable para todos.

SON FALTAS MODERADAS

1. Pasear a la mascota en esta área o permitir que la misma haga sus necesidades fisiológicas.
2. Arrojar basuras dentro del parque infantil.
3. Usar pelotas, balones y demás elementos que puedan ocasionar daños a las instalaciones de la copropiedad, unidades privadas o afecten la tranquilidad de los residentes.

SON FALTAS GRAVES

1. Ingerir bebidas alcohólicas, consumir sustancias psicoactivas, cometer actos obscenos y/o fumar en la zona del parque infantil.



2. Ingresar materiales externos al parque, tales como arena, vidrios, madera u otros materiales que puedan afectar la integridad de las demás personas.



CAPÍTULO XIII -PASÓ DE LA QUEBRADA TIGUASÉ

Tenjo se ubica hidrográficamente en la cuenca del río Bogotá, subcuenca del río Chicú o río Frío, el cual atraviesa el territorio de norte a sur. Este río tiene su nacimiento en el municipio vecino de Tabio, en el cerro de Saltagatos. A su paso por Tenjo, recibe las aguas de las quebradas Majuy, Chincé, Garay, **Tiguasé** y Churuguaca, pero sus afluentes principales son la quebrada Chiguay y La Chucua. Tras recorrer parte de Tabio y Tenjo, al llegar al municipio de Cota, desemboca en el río Bogotá.¹

En el sector de Churuguaco alto, la quebrada Tiguasé era una de las más importantes, ya que durante la Colonia y primeras épocas de la República alimentaba la pila del parque o plaza principal de Tenjo. La pila de agua en el pasado funcionó cómo el primer acueducto municipal. Sobre ella abundan historias de tesoros indígenas ocultos y mohanes. La quebrada Tiguasé, al igual que otras quebradas del sector, se fueron secando con el paso de las décadas, dejando visible la erosión causada por el agua. Tiguase, en lengua chibcha, habla del “agua que nace donde sale el águila”².

La Ronda de la Quebrada **Tiguasé** hace parte de los linderos del Conjunto Residencial Hacienda el Recreo. Su trayecto es una sección irregular quebrada y curva. Su uso es restringido de acuerdo a lo dispuesto por la entidad ambiental CAR - Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca. El uso principal de la ronda está destinado a la conservación de suelos y la restauración de la vegetación apropiada para la protección de los mismos. Un uso compatible es la recreación pasiva o contemplativa y todos aquellos orientados a mejorar las condiciones y conocimiento de la zona.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Debido a que la Ronda de la Quebrada Tiguasé es un afluente a la cuenca del río Chicú se debe considerar como una franja de conservación y protección ambiental.
2. La quebrada es Patrimonio Cultural Municipal. Su nombre ancestral y tradicional hace parte de la Toponimia rural.³

¹ Tenjo Cultura y Turismo (2021). Cátedra de identidad de Tenjo
https://tenjoculturayturismo.gov.co/wp-content/uploads/CARTILLA-1_2021.pdf

² Tenjo-Cundinamarca (2023). Sitios de interés del municipio
<https://tenjoculturayturismo.gov.co/sitios-de-interes/>

³ Acuerdo 001 de 2005 “Por el cual se adopta la revisión del acuerdo número 014 de 2000 del Plan de Ordenamiento Territorial de Tenjo”
<https://mapas.cundinamarca.gov.co/documents/cundinamarca-map::municipio-de-tenjo/explore>



3. Se pueden realizar actividades de recreación pasiva o contemplativa. Por ejemplo, actividades pasivas asociadas a la meditación, la relajación y la observación, como caminatas, contemplar el paisaje, el firmamento o la naturaleza.
4. Es posible realizar investigación científica y la instalación y operación de equipos de monitoreo ambiental como parte de las actividades de conservación y recuperación.
5. Se permite utilizar la zona para: picnics en las áreas designadas, juegos al aire libre (como búsqueda del tesoro o juegos de pelota en espacios abiertos), senderismo familiar (explorar los senderos y caminos naturales de la Ronda de la Quebrada Tiguasé descubriendo la flora y fauna del lugar), observación de aves, talleres educativos (talleres temáticos relacionados con la naturaleza, como la identificación de plantas, la importancia de la conservación o la protección del medio ambiente), pintura y dibujo al aire libre.
6. Se sugiere organizar jornadas de limpieza y concienciación ambiental, involucrando a las familias y promoviendo la importancia de mantener el entorno limpio y preservado.
7. Es importante enfatizar que en los juegos al aire libre se debe evitar lanzar el balón hacia la quebrada y causar daños a la naturaleza. Además, es fundamental no saltar por encima de la quebrada, ya que esto podría representar un riesgo tanto para la seguridad personal como para el ecosistema.
8. Es esencial promover un comportamiento responsable y respetuoso hacia el entorno natural durante todas las actividades realizadas en la Ronda de la Quebrada Tiguasé.

SON FALTAS MODERADAS

1. Hacer uso de altoparlantes o dispositivos de sonido.
2. Realizar actividades al aire libre que impliquen el uso de bicicletas, patines, patinetas que pueden dañar la fauna y flora.

SON FALTAS GRAVES

1. Limitar el libre curso de aguas mediante la construcción de presas u otro tipo de estructuras u obras.
2. Arrojar basuras, verter líquidos, disposición de residuos sólidos y otros objetos al cauce de la quebrada. Se obligará a aquellas personas que arrojen basuras a realizar la limpieza respectiva.



3. Realizar actividades de caza o que amenacen la vida de la fauna silvestre.
4. La afectación o tala de la vegetación nativa o cualquier otro daño ambiental. Previa autorización impartida por parte de la CAR, se permite la tala de vegetación exótica (pino, eucalipto, acacia, ciprés, retamo, entre otras) y el aprovechamiento de árboles aislados cuando se encuentren caídos o muertos por causas naturales, o para el control de emergencias fitosanitarias y la prevención de riesgos y, en general, en aquellos casos en los cuales se ponga en peligro la vida y bienes de las personas.
5. Cualquier intervención dentro del cauce del cuerpo hídrico sin autorización previa por parte de la CAR.
6. El consumo de sustancias psicoactivas y bebidas alcohólicas en la ronda de la quebrada.
7. Botar colillas de cigarrillo.
8. El ingreso de niños, mascotas o adultos al cauce de la quebrada sin autorización de la Administración (por ejemplo, jornadas de limpieza).
9. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos.
10. Destruir o reemplazar cercas, prados, plantas y arborizaciones sin previa autorización de la Administración, entendiéndose que es una zona protegida por la CAR.



CAPÍTULO XIV – ZONA DE EJERCICIO

RECOMENDACIONES GENERALES

1. El horario para el uso de la zona de ejercicio será:

De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 7:00 p.m.

Sábados y domingos cuando el lunes sea festivo de 8:00 a.m. a 9:00 p.m.

2. Para el uso de la zona de ejercicios se debe vestir con ropa y zapatos deportivos.
3. Se recomienda el uso de las máquinas por hasta 30 minutos consecutivos, en caso de que otro propietario y/o residente requiera su uso.

SON FALTAS MODERADAS

1. Dejar las máquinas sucias después de hacer uso de ellas.
2. Causar daños a las máquinas. Los daños que se ocasionen serán asumidos por el residente responsable o el copropietario del inmueble.

SON FALTAS GRAVES

1. Gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes a un alto volumen, emplear palabras descorteses o cualquier tipo de agresiones físicas y psicológicas dentro de la zona o en sus inmediaciones.
2. Hacer uso de las máquinas bajo estado de embriaguez, consumir o ingerir sustancias alcohólicas y/o alucinógenas.



CAPÍTULO XV - MUDANZAS

RECOMENDACIONES GENERALES

El procedimiento establecido para llevar a cabo un proceso de trasteo desde o hacia el conjunto, es el siguiente:

1. Solicitar con tres (3) días de anticipación ante la Administración del conjunto el permiso por escrito para realizar el trasteo, indicando la fecha y hora aproximada del mismo, al igual que los datos del residente que llega o abandona el conjunto.
2. El horario establecido para la realización de mudanzas es:

De lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. Sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

3. Cuando sea el copropietario quien realice el trasteo, debe quedar a paz y salvo con la Administración.
4. En caso de arrendatarios, deben llevar a la Administración una carta del copropietario especificando que están a paz y salvo por todo concepto.
5. Una vez se obtiene el visto bueno de la Administración, se debe dejar un depósito equivalente al valor de una cuota de administración para efectos de reparaciones de posibles daños a las instalaciones del conjunto causados por la manipulación de muebles, enseres y otros en la actividad misma de la mudanza. El valor puede ser entregado en efectivo y se devolverá al finalizar la mudanza en caso de no haberse presentado alguna novedad.
6. Antes de iniciar y una vez ya terminada la labor del trasteo, el Administrador o la persona que este delegue, hará un recorrido con el responsable del trasteo para inspeccionar el estado de muros, accesorios, zonas verdes y aseo del conjunto y si no hay lugar a reparaciones, se reembolsará el dinero consignado al residente entrante o saliente.
7. Para el ingreso y retiro de un número no mayor a dos electrodomésticos o enseres, aplican normas establecidas llenando el formulario dispuesto para ello en Administración o Portería.



SON FALTAS MODERADAS

1. La entrada al conjunto de vehículos de trasteo.
2. Dejar trasteos o artículos en la portería o en las zonas comunes un tiempo mayor al necesario para su ubicación.

SON FALTAS GRAVES

1. Realizar trasteos sin el visto bueno de la Administración.



CAPÍTULO XVI - MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Los residentes que tengan mascotas deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.
2. De acuerdo a la Ley 2054/20, artículo 117 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, no podrá prohibirse el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales.
3. Todos los propietarios y/o residentes responsables o tenedores de perros de manejo especial se acogerán a lo dispuesto en los artículos 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133 y 134 del Título XIII. Cap. III. de la ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia.
4. Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.
5. En las zonas comunes, los ejemplares caninos y felinos deberán portar identificación, sujetos por medio de cadena y collar. Los caninos de manejo especial, además, irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la Ley. (Título XIII. Cap. II, Art. 117)

SON FALTAS MODERADAS

1. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en áreas comunes. (Título XIII. Cap. III, Art. 124 Numeral 3)
2. Permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura. (Título XIII. Cap. III, Art. 124 Numeral 9)
3. Permitir que las mascotas hagan ruido al interior de los inmuebles ocasionando molestias a los otros residentes. Todo propietario y/o residente será responsable por los ruidos generados por su mascota dando cumplimiento al Título VIII. Cap. III. Art. 93. Numeral 3.

SON FALTAS GRAVES

1. Permitir, en calidad de propietario, poseedor, tenedor o cuidador, que las mascotas deambulen sin control ni supervisión en las zonas comunes, como son: parqueaderos, parque infantil, zona de ejercicios, pasillos y corredores, zonas



verdes, recepción y portería, sin las debidas medidas de seguridad. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 1)

2. Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 7)
3. Entrenar ejemplares caninos o felinos para su participación en peleas como espectáculo, para la agresión de las personas, a las cosas u otros animales o establecer asociaciones caninas orientadas para este fin. (Título XIII. Cap. III Art. 124 Numeral 8)
4. Promover o incentivar peleas de ejemplares caninos o felinos como espectáculo en todo el territorio nacional. (Título XIII. Cap. III Art. 125)
5. Que los propietarios o tenedores permitan que sus mascotas utilicen las zonas comunes diferentes a la zona dispuesta para las mascotas, incluyendo terrazas y balcones de la copropiedad, para que hagan sus necesidades fisiológicas. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
6. Cualquier tipo o acto de maltrato hacia los animales. En caso de presentarse situaciones específicas con relación a este aspecto se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1774 de 2016.
7. El propietario o tenedor de un canino de manejo especial asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas o a las zonas comunes. (Título XIII. Cap. III, Art. 127). **Parágrafo:** Se consideran caninos de manejo especial los descritos en el Título XIII. Cap. III Art. 126 del Código Nacional de Policía y Convivencia, los cuales deben ser registrados de acuerdo al protocolo del Art. 128 contemplados en esta norma.
8. Trasladar un canino de raza de manejo especial en zonas comunes, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
9. Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos de manejo especial o dejarlos a cargo de supervisión del animal en la zona dispuesta para mascotas.
10. Permitir tener o transportar ejemplares caninos de manejo especial a personas que tengan limitaciones físicas o sensoriales que les impidan el control del animal.
11. Tener o transportar caninos de manejo especial en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.
12. No contar con póliza de responsabilidad civil extracontractual por la propiedad o tenencia de ejemplares caninos de manejo especial, de acuerdo a la reglamentación del Gobierno Nacional sobre la materia. Lo anterior en caso de que un ejemplar canino de manejo especial ataque a otra mascota o a una persona infligiendo lesiones permanentes de cualquier tipo.
13. Que una mascota superior a 20 kgs no sea conducida por un adulto.



14. Dejar mascotas sin el cuidado de un adulto responsable en su vivienda, por periodos que puedan ser considerados de maltrato animal por parte de la autoridad de protección animal.
15. La tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan poner en peligro la integridad de los residentes, visitantes o consideradas en peligro de extinción.
16. Dejar las mascotas encerradas solas en las unidades privadas, si perturban la tranquilidad en la copropiedad.



CAPÍTULO XVII - MANEJO DE CUARTO DE BASURAS

Hagamos de nuestro conjunto y municipio un lugar agradable para vivir, manteniéndolo aseado y realizando la correcta separación de residuos.

Los propietarios y residentes del conjunto residencial Hacienda El Recreo, en un compromiso individual como parte fundamental de la cultura ciudadana y de conciencia de cuidado del planeta y la preservación del medio ambiente, se acogerán al Programa de Separación de Residuos en la Fuente para el Aprovechamiento de Orgánicos que promueve la empresa EMSER, mediante el proceso de la adecuada separación de los residuos desde la fuente de origen (cada unidad residencial). Con esto, se logra un manejo integral de los residuos sólidos, y que los materiales recuperados se reincorporen al ciclo económico y productivo de forma óptima.

Los propietarios y residentes serán responsables de realizar de forma adecuada la disposición final de los desechos que produzcan y depositarlos de acuerdo con las instrucciones suministradas por la Administración. Se requiere que este proceso se realice de manera consciente por todas las personas que hacen parte de la comunidad, considerando personal que nos colabora en los oficios domésticos, personal de arreglos locativos, así como de los menores a su cargo que sean enviados a depositar basuras. Lo anterior, según la unificación del código de colores para la separación de residuos en la fuente definida por el Gobierno a nivel Nacional.

CONTENEDOR /PUERTA	¿QUÉ SON?	¿CUÁLES SON?
BLANCO Residuos aprovechables	Son los residuos que por sus características se pueden reutilizar a través de un proceso industrial o casero de reciclaje. Estos residuos se deben depositar limpios y secos .	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cartón ▪ Papel ▪ Plástico ▪ Envases Tetrapack ▪ Vidrio ▪ Metales ▪ Textiles ▪ Botas de caucho ▪ Elementos desechables prelavados
VERDE Residuos orgánicos aprovechables	Son los residuos que se descomponen naturalmente y de forma rápida por acción biológica. Estos residuos se depositan sin	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Residuos de frutas o verduras crudas: cáscaras, restos, vainas de granos.



	<p>bolsa. Se recomienda disponer de un contenedor en el hogar para vaciarlo directamente en el contenedor del cuarto de basuras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restos vegetales de cosecha, poda y jardinería como hojarasca ▪ Restos de la carpintería: aserrín y viruta de madera ▪ Cuncho de café ▪ Cáscaras de huevo
<p>GRIS Residuos no aprovechables</p>	<p>Son los residuos que no ofrecen ninguna posibilidad de aprovechamiento en un proceso de reciclaje o reincorporación en un proceso productivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alimentos cocinados y restos de animales (hueso, piel, carne) ▪ Materiales reciclables, contaminados, sucios y/o húmedos. ▪ Residuos de barrido. ▪ Papeles o cartones con recubrimientos plásticos, parafinados, metalizados, impregnados de grasa o papel carbón. ▪ Icopor ▪ Papel higiénico, absorbente, servilletas, papel de cocina, faciales, pañales y elementos sanitarios como toallas higiénicas, protectores diarios, copitos. ▪ Cajas y colillas de cigarrillos. ▪ Cerámicas.
<p>ROJO Residuos no aprovechables</p>	<p>Son los residuos que presentan un riesgo biológico para las personas y el medio ambiente. En ellas disponemos los excrementos de las mascotas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Heces de perros y gatos.



RECOMENDACIONES GENERALES

1. Es deber de los propietarios y residentes hacer la limpieza adecuada al interior de su apartamento, para evitar la proliferación de vectores (moscas, zancudos, roedores, etc.)
2. Es deber de todos los propietarios y/o residentes usar apropiadamente el cuarto de basuras o demás elementos dispuestos para depositar la basura.
3. Evite la generación de olores desagradables originados por la descomposición de alimentos, basuras y excrementos de los animales domésticos.
4. Las canecas metálicas dispuestas en las zonas comunes, prestan un servicio para residuos de un volumen pequeño como botellas, papeles, entre otros. Para disponer residuos de volúmenes mayores, recuerde hacer uso correcto del cuarto de basuras.
5. En las canecas metálicas no se deben depositar los excrementos de las mascotas.
6. Por disposición del municipio, los residuos ordinarios y aprovechables son recolectados por la empresa de servicios públicos EMSER los días lunes y jueves. Los residuos orgánicos solo se recogen los días viernes, por lo que el contenedor de orgánicos solo será dispuesto el día jueves con el fin de evitar malos olores y la generación de vectores como insectos, mosquitos y ratas en el cuarto de basuras.

SON FALTAS MODERADAS

1. Dejar basura y/o bolsas de basura frente a cada apartamento o torre, ya sea para sacarlas posteriormente o en espera de que las recoja el personal de aseo del conjunto residencial. Estas deben ser llevadas al cuarto de basuras.
2. Arrojar basura en el césped y zonas comunes, así como bolsas de basura domiciliaria en las canecas de zonas comunes del conjunto.

SON FALTAS GRAVES

1. Arrojar residuos sólidos y escombros en las zonas comunes.
2. Arrojar residuos sólidos, basura, colillas y/o escombros en los patios internos de las torres.
3. Esparcir, parcial o totalmente, en las zonas comunes el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez colocados para su recolección.



4. Dejar las basuras esparcidas fuera de sus bolsas o contenedores una vez efectuado el reciclaje.
5. Disponer inadecuadamente de animales muertos no comestibles o partes de estos al interior del conjunto.
6. Arrojar llantas, residuos peligrosos y escombros en el cuarto de basuras y en las zonas comunes del conjunto.
7. Arrojar en las redes de alcantarillado, acueducto y de aguas lluvias, cualquier objeto, sustancia, residuo, escombros, lodos, combustibles y lubricantes, que alteren u obstruyan el normal funcionamiento.
8. Dejar escombros o materiales para la construcción en los exteriores de las viviendas privadas o arrojarlos en las zonas de uso común o frente al conjunto residencial.
9. Arrojar residuos clasificados como peligrosos al cuarto de basuras. Tales residuos deben ser arrojados en un guardián (recipiente especial de color rojo).
10. No hacer la separación y depósito adecuado de las basuras según lo descrito en el cuadro.



CAPÍTULO XVIII - MANEJO DE BIENES COMÚNES

Los propietarios y residentes del conjunto residencial Hacienda El Recreo, deberán acatar las siguientes normas para garantizar el uso adecuado del carro de mercado, de la zorra de carga o futuro bienes que se adquieran para la comunidad y así su conservación en el tiempo:

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Para el uso de cualquiera de estos implementos, debe solicitarse el préstamo en portería informando a la vigilancia.
2. Una vez utilizados, se deben dejar ubicados en el espacio destinado para ello, previa revisión del guarda de turno encargado.
3. No se permite retener por más de 30 minutos el carro de mercado a fin de que pueda ser utilizado de manera correcta y equitativa por todos los residentes.
4. En caso de trasteo con la zorra de carga puede disponerse de su uso durante el tiempo que dure el mismo, con las consideraciones de cuidado y peso pertinentes.

SON FALTAS MODERADAS

1. Dejar los carros abandonados en los pasillos de las torres o en las áreas comunes de la copropiedad.
2. No se permite sacar estos implementos al exterior del Conjunto.
3. No se permite usar el carro de mercado para cargar materiales de construcción o elementos que puedan generar un daño irreversible en el mismo.
4. No se permite subir los carros de mercado por las escaleras.

SON FALTAS GRAVES

1. Cualquier daño a puertas, paredes o zonas comunes, ocasionado al utilizar estos implementos debe ser asumido por el copropietario o residente.
2. Cualquier daño ocasionado a estos implementos por mal uso, debe ser asumido por el copropietario, quien deberá responder por el costo total del arreglo o su reposición.



CAPÍTULO XIX - SERVICIO DOMÉSTICO Y/O CONTRATISTAS

RECOMENDACIONES GENERALES

Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados del servicio doméstico y/o contratistas:

1. Los propietarios y/o residentes están en la obligación de notificar a la Administración con mínimo tres (3) días hábiles de anterioridad el ingreso del nuevo personal a su inmueble, salvo casos de fuerza mayor. De lo contrario, no se permitirá el ingreso del mismo a la copropiedad.
2. Todas las personas contratadas por los residentes para realizar las tareas domésticas u otros arreglos o mantenimientos al interior de su inmueble de manera permanente o temporal, deben conocer el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal y/o Manual de Convivencia y demás normas aplicables a la materia y coadyuvar en su cumplimiento.
3. Es deber de los residentes entregar a la Administración foto para la elaboración del carnet, fotocopia de la cédula, antecedentes policiales y afiliación a seguridad social del contratista. Dicho carnet debe ser devuelto una vez finalice su contrato.
4. Los trabajadores permanentes y temporales y/o contratistas no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos.
5. Los empleados del servicio doméstico y/o contratistas al ingresar al conjunto deberán presentar en portería su respectiva identificación. Si este escenario se presenta de manera recurrente, el propietario o residente podrá autorizar el ingreso a la vivienda en días específicos, el cual se debe informar a la Administración y cuya autorización debe quedar registrada en la minuta de seguridad indicando los datos del empleado y/o contratista que ingresa.



CAPÍTULO XX - ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS

Asistir a la Asamblea General, a las ordinarias y a las extraordinarias es un derecho y un deber de cada propietario.

RECOMENDACIONES GENERALES

1. Los propietarios se pueden hacer representar por otro copropietario, residente y/o por un tercero, mediante poder escrito dirigido a la Administración del conjunto, el cual será válido para la reunión que lo motivó. En ningún caso este poder podrá validar un nombramiento dentro del Consejo de Administración, Comité de Convivencia u otros. En estos casos la persona postulada deberá estar de cuerpo presente en la asamblea y el inmueble se debe encontrar a paz y salvo bajo todo concepto con las expensas comunes de la copropiedad.
2. La inasistencia del propietario a las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias será sancionada por la Administración en el momento de la Asamblea con el 100% del valor mensual de su cuota de administración vigente. La asistencia se verificará tanto al inicio como al cierre de la asamblea o cuando la asamblea lo considere pertinente para la toma de decisiones. Se aplicará la multa respectiva en caso que se presente ausencia en alguna de las verificaciones del quórum.

Parágrafo. Para la inasistencia a las asambleas, se realizará el debido proceso establecido en el CAPÍTULO I del presente documento. Este se hará de manera inmediata y, el propietario que no asistió a la asamblea ni delegó un poder de representación, deberá presentar un documento formal⁴ que soporte la inasistencia a la misma en un término de máximo 3 días hábiles contados a partir de la notificación por parte de la administración del conjunto. De lo contrario, se le aplicará la sanción económica correspondiente.

⁴ Entiéndase documento formal los siguientes: excusa médica del propietario o familiar de primer grado de consanguinidad menor de edad o adulto mayor; carta de excusa por temas laborales o excusa de la institución educativa de sus hijos, las cuales se deberán presentar en papelería corporativa; o caso fortuito o de fuerza mayor.



CAPÍTULO XXI - ÓRGANOS DE CONTROL Y DIRECCIÓN

ASAMBLEA GENERAL

La constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. Ley 675 de 2001. Art. 37.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un Consejo de Administración integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas (número de miembros según Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto) o sus delegados. Ley 675 de 2001. Art. 53.

ADMINISTRACIÓN

La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderá al administrador designado por la Asamblea General de Propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa moderada o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o terceros. Se presumirá la culpa moderada del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. **Parágrafo:** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración o, cuando este no exista, el presidente de la Asamblea General. Ley 675 de 2001. Art. 51.



CAPÍTULO XXII - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Por disposición legal y reglamentaria, para la solución de conflictos en el Conjunto Residencial Hacienda el Recreo PH, habrá un Comité de Convivencia, el cual deberá, mediante mecanismos persuasivos y conciliadores, buscar la solución a los conflictos que se presenten entre los residentes, y/o copropietarios; así como en las relaciones con los órganos de administración, logrando el bienestar y armonía de convivencia para toda la comunidad.

CALIDAD DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

La designación deberá considerarse como reconocimiento a la calidad de residentes por su conocimiento, honestidad, probidad, y demás cualidades que le hagan merecedor del honor de ser miembro del comité. El cargo será honorífico por lo cual no tendrá remuneración.

1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.
2. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

GARANTÍAS CONSTITUCIONALES

Todo procedimiento que se adelante ante el Comité de Convivencia, deberá guardar su integridad, las garantías institucionales que establecen el debido proceso, el derecho de contradicción y de impugnación, buscando soluciones que edifiquen y fortalezcan a las personas, negando todo acto o expresión discriminatoria de raza, creencias, sexo y/o condición.

DECISIONES

Las decisiones del Comité de Convivencia serán comunicadas a las partes y ellas se fundamentan en la Ley y el reglamento de la copropiedad, y estarán dirigidas a buscar solución a los conflictos de manera conciliadora para propender por la paz y la tranquilidad social del conjunto y de sus moradores.

PROCEDIMIENTO ANTE EL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Todos los procedimientos se iniciarán a instancia de parte, mediante queja escrita o verbal presentada inicialmente en la Administración, para estudio del Consejo de



Administración, quien a su vez dará respaldo al Comité de Convivencia en lo referente a su competencia.

La labor de este comité es la resolución de conflictos. En términos generales efectuará los siguientes pasos:

1. Contactar las partes en conflicto, escuchar la versión libre de cada una de las partes y confrontar las versiones.
2. Buscar terceras opiniones, respecto al caso en trato, con los vecinos o personas conocidas que puedan ayudar a aclarar las circunstancias.
3. Una vez se tenga certeza de las causas que originaron el conflicto, se cita a las dos partes afectadas, se les permite interactuar respecto a su caso y se les invita a conciliar, citando las medidas correctivas y de seguimiento que realizarán los miembros del comité, para acompañar el proceso.
4. El comité se cerciorará de que el caso quede resuelto y que los residentes en conflicto mejoren sus relaciones de vecindad y convivencia.