

PARCELACIÓN CANTA CLARO
REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

CONTENIDO:

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES

CAPÍTULO II. CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DE VÍAS Y ZONAS COMUNES

CAPÍTULO IV. RESPETO A LA PROPIEDAD AJENA

CAPÍTULO V. MANEJO DE LAS AGUAS

CAPÍTULO VI. MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO VII. INGRESO DE VISITANTES, OBREROS Y
PERSONAL DE SERVICIO DOMÉSTICO

CAPÍTULO VIII. ANIMALES DOMÉSTICOS Y AVES DE CORRAL

CAPÍTULO IX. INQUILINOS PERMANENTES Y TEMPORALES

CAPÍTULO X. SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

CAPÍTULO XI. USO DE LAS VÍAS

CAPÍTULO XII.- DE LA COMUNIDAD VECINA

CAPÍTULO XIII. RELACIONES CON LOS TRABAJADORES

CAPÍTULO XIV. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

CAPÍTULO XV. RÉGIMEN SANCIONATORIO

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

El presente Reglamento de Convivencia fue aprobado por la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios de la Parcelación Cantaclaro en dos sesiones celebradas los días 19 y 26 de octubre de 2008.

CAPÍTULO I.- ASPECTOS GENERALES

Artículo Primero.- Objeto y alcance: El Reglamento de Convivencia ha sido elaborado para servir de complemento al Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Cantaclaro registrado en la Notaría Primera de Cali por medio de la escritura pública N° 7610 de septiembre 28 de 1987, así como a las sucesivas reformas que se hayan aprobado o se aprueben a dicho Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las normas contenidas en el Reglamento de Convivencia pretenden promover la convivencia pacífica entre los propietarios, habitantes y usuarios de la Parcelación Cantaclaro, a través del establecimiento de relaciones armónicas. Tiene como premisas básicas la igualdad entre los copropietarios, residan o no en la Parcelación, y entre éstos y los demás residentes, y el respeto mutuo, la honestidad y la dignidad humana. Este Reglamento establece por lo tanto normas de comportamiento obligatorias para todos los habitantes de la Parcelación, sus visitantes y trabajadores temporales o permanentes y mecanismos para dirimir las posibles desavenencias que se presenten entre los habitantes y usuarios de la Parcelación, así como entre éstos y la Administración.

Como apoyo fundamental a la convivencia pacífica se destaca la importancia de acudir al diálogo constructivo para tratar asuntos que afecten la armonía entre los vecinos o la integridad de la Parcelación Cantaclaro.

Sus normas se aplican al uso y disfrute de la totalidad de las unidades por las que está conformada la Copropiedad, que comprende los 113 lotes privados, las zonas comunes, las vías internas y las instalaciones del acueducto, de acuerdo con los planos y la memoria descriptiva aprobados por Planeación Municipal, y de acuerdo, igualmente, con el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para la Parcelación y, en lo pertinente, con lo dispuesto por la Ley 675 de agosto 3 de 2001.

Artículo Segundo.- Obligatoriedad: El Reglamento de Convivencia ha sido aprobado por la Asamblea General de Propietarios de la Parcelación Cantaclaro, en sesión extraordinaria convocada para el efecto, de conformidad con las atribuciones conferidas por la Ley 675 del 2001 y por el Reglamento de Copropiedad de la Parcelación Cantaclaro. La sesión de la Asamblea se inició el

19 de octubre a las nueve de la mañana y entró en receso a las 12:30 PM de ese día. Posteriormente se reinició el 26 de octubre a las nueve de la mañana. La aceptación y el cumplimiento del presente reglamento son de carácter obligatorio, tanto para los propietarios de viviendas privadas y de lotes, como para quienes a cualquier título habitaren o usaren las unidades privadas. La violación de las prohibiciones establecidas en el presente Reglamento será sancionada en la forma prescrita en el Capítulo XV. Las normas de convivencia, al igual que el Reglamento de Propiedad Horizontal, hacen parte de todo contrato de arrendamiento y de todo acto de transferencia del dominio de predios de la Parcelación.

Artículo Tercero.- Uso de las unidades privadas: De acuerdo con lo establecido en el literal a) del Artículo 21 del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para la Parcelación Cantaclaro, las unidades privadas de la copropiedad solamente podrán utilizarse para vivienda.

CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES

Artículo Cuarto.- Normas para las construcciones: El propietario que vaya a construir una obra nueva o una ampliación dentro de la Parcelación, deberá solicitar a la Administración la lista de los requisitos exigidos por las autoridades competentes para conceder los permisos necesarios. Además, deberá solicitar a la Administración la autorización establecida en el Artículo 22 del Decreto 564 de 2006, la cual es requisito indispensable para el trámite de tales permisos por parte de dichas autoridades. Sin que la Administración otorgue tal autorización, no se podrá iniciar la obra. Para solicitar la autorización, el propietario deberá presentar al Comité de Ornato que se crea en el Artículo Quinto de la presente Resolución, la delineación urbana expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, los planos de la obra firmados por un profesional de la arquitectura, fotocopia de la matrícula profesional del arquitecto y los permisos de la CVC para el movimiento de tierras y la instalación del pozo séptico. La Administración deberá hacer ante el Comité de Ornato la consulta técnica sobre el cumplimiento de tales requisitos.

Artículo Quinto.- Comité de Ornato: Créase el Comité de Ornato de la Parcelación, el cual tendrá las siguientes funciones:

- a. Redactar su propio reglamento y presentarlo para aprobación de la Junta Directiva.
- b. Verificar que los proyectos presentados para construcciones o ampliaciones en la copropiedad correspondan exclusivamente a viviendas unifamiliares y cumplan con los aislamientos mínimos exigidos por la normatividad vigente.

- c. Elaborar y entregar a la Administración, a solicitud del propietario interesado en iniciar una obra de construcción o ampliación dentro de la Parcelación, el concepto técnico sobre cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo Cuarto de la presente Resolución, para que el Administrador pueda expedir al propietario la autorización mencionada en dicho artículo.
- d. Fijar en lugar cercano a la Portería del sector correspondiente, un aviso sobre la futura iniciación de obras de construcción o ampliación.
- e. Verificar que la obra de construcción o ampliación se realice de acuerdo con los planos presentados por el propietario.
- f. Liderar las acciones conducentes al embellecimiento de la Parcelación.
- g. Implementar y administrar el vivero de la Parcelación, de acuerdo con los lineamientos que establezca para el efecto la Junta Directiva.
- h. Promover la siembra de árboles en las áreas comunes, así como la conservación de la flora y la fauna silvestre..
- i. Definir y diseñar los jardines y bosques que se vayan a disponer en áreas comunes de la Parcelación.
- j. Dar el visto bueno al Administrador para que presente a la autoridad ambiental competente, cuando sea necesario, las solicitudes de tala o poda de árboles que se requieran en zonas comunes, o las que hayan sido gestionadas por uno o varios propietarios, previo análisis de las razones que sustenten tal gestión.
- k. Servir de cuerpo consultivo para los proyectos de embellecimiento ambiental en las áreas privadas cuyos propietarios así lo deseen.
- l. Las demás que procuren el beneficio del interés general de la Parcelación en relación con asuntos ambientales o de ornato.

Parágrafo Primero.- En su sesión inicial de cada año, la Asamblea General de Propietarios deberá asignar una partida para el funcionamiento del Comité de Ornato durante el año.

Parágrafo Segundo.- El Comité de Ornato estará conformado por cinco miembros que deben ser propietarios de predios en la Parcelación o cónyuges de éstos; de ser posible, en el Comité deberán participar profesionales de las área de arquitectura y de gestión ambiental.

Parágrafo Tercero.- Los miembros del Comité serán designados por la Asamblea General de Propietarios para períodos de dos años. Su participación será *ad honorem*.

Parágrafo Cuarto.- El Comité de Ornato presentará a la Junta Directiva informes semestrales de sus actuaciones.

Parágrafo Quinto.- Los miembros del Comité de Ornato deberán reunirse por lo menos una vez cada dos meses.

Artículo Sexto.- Autorización de proyectos de construcción: Para que el Administrador de la Parcelación autorice la iniciación de un proyecto de construcción o de ampliación, deberá haber recibido del Comité de Ornato el concepto técnico mencionado en el literal c. del Artículo Quinto de la presente Resolución. Con base en esa información, el Administrador podrá autorizar el comienzo de los trabajos, así como el ingreso a la copropiedad de materiales, maquinaria y personal de trabajadores de la obra.

Artículo Séptimo.- Limitación del número de viviendas: En cada lote de la Parcelación solamente podrá construirse una vivienda unifamiliar. La necesidad de esta norma surge de la existencia de un aforo de acueducto, autorizado por la CVC, calculado con base en una vivienda por lote. Igualmente, esta norma está establecida en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). El incumplimiento de esta disposición pone a la Parcelación en peligro inminente de sufrir escasez de agua para consumo, gravísima circunstancia que nos afectará a todos. Es entendido que las construcciones podrán prever la acomodación necesaria para el personal de servicio doméstico.

CAPÍTULO III. CONSERVACIÓN DE VÍAS Y ZONAS COMUNES

Artículo Octavo.- Obligación de cuidar las vías y zonas comunes: Los propietarios y residentes serán responsables hasta por la culpa leve de los daños o desmejoras que tanto ellos como los usuarios a cualquier título cuya presencia dentro de la Parcelación haya sido autorizada por ellos, causen a las vías y a las zonas comunes. La Administración está obligada a fijar un plazo perentorio para que los responsables de los desperfectos asuman las reparaciones o reposiciones correspondientes. En caso de incumplimiento, la Administración ordenará los arreglos necesarios y pasará al propietario responsable la respectiva cuenta de cobro, la cual debe ser cubierta conjuntamente con la cuota de administración del mes siguiente al del cobro.

Artículo Noveno.- Cuidado de la fauna y la flora: Los usuarios a cualquier título de las diferentes áreas de la Parcelación tendrán la responsabilidad de cuidar la fauna y la flora de la copropiedad. En el área de la copropiedad está prohibida la caza de cualquier tipo de animales silvestres, así como el destruir los árboles, las flores y las plantas que se encuentren sembradas en las áreas comunes. Sin perjuicio de las sanciones que deban aplicarse a los responsables, la Administración está obligada a denunciar estos hechos ante las autoridades ambientales o policivas. La tala y la poda de árboles y la destrucción de plantas en

las áreas comunes solamente podrán ser solicitadas a la autoridad ambiental competente por parte de la Administración, previa consulta obligatoria a la Junta Directiva. La solicitud de los propietarios a la Administración deberá llevar el visto bueno del Comité de Ornato, ante el cual se deben exponer por escrito las razones que ameriten la intervención. Será inválida para la Parcelación cualquier autorización de intervención en la vegetación de las áreas comunes, cuando sea obtenida de manera individual por parte de algún propietario. El Administrador procederá de manera inmediata a oponerse a dicha autorización ante la autoridad que la haya expedido.

CAPÍTULO IV. RESPETO A LA PROPIEDAD AJENA

Artículo Décimo.- Prohibición de intervenir en predios ajenos: Está absolutamente prohibida la intervención de cualquier clase, por parte de un propietario o de un usuario a cualquier título de la Parcelación, en el terreno de un lote ajeno, así como en la vegetación, las construcciones y demás bienes que se encuentren en el área privada de otro propietario. El propietario cuyo predio haya sido así intervenido pondrá el hecho en conocimiento de la Administración así como de las autoridades correspondientes.

Artículo Once.- Depósito de escombros y basuras: Ningún propietario podrá depositar escombros, basuras, arrumes de tierra ni objetos de ninguna clase en ninguno de los predios ajenos. El propietario afectado deberá poner el hecho en conocimiento de la Administración.

Artículo Doce.- Líneas eléctricas, de acueducto y de alcantarillado: Está prohibido el paso de acometidas o líneas eléctricas, o tuberías de acueducto, de alcantarillado o de gas, por el predio privado de otro propietario.

Artículo Trece.- Linderos y cerramientos: Para la definición de linderos de cada predio así como para su cerramiento, se acudirá a la conciliación armoniosa entre los vecinos involucrados, facilitada por el Comité de Convivencia al que se refiere el Artículo Cuarenta y Uno de la presente Resolución, y del respectivo acuerdo se dejará un acta que reposará en los archivos de la Administración de la Parcelación.

CAPÍTULO V. MANEJO DE AGUAS

Artículo Catorce.- Cuidado del agua: El consumo de agua en la Parcelación es libre por parte de los propietarios o moradores, pero cada lote solamente podrá tener una entrada del acueducto, en diámetro de media pulgada. Ningún propietario podrá instalar entradas adicionales o variar el diámetro de las acometidas. La Parcelación no puede garantizar la calidad del agua que suministra el acueducto, ya que no existe un sistema de potabilización del agua y ésta se entrega a las unidades privadas tal como llega al tanque de

almacenamiento. Bajo responsabilidad del propietario en el tema de la sanidad, el agua podrá utilizarse para consumo humano, así como para el lavado de ropas y de los vehículos de propiedad de los habitantes de cada lote; también para regadío y, esporádicamente, para el llenado de piscinas y estanques. Los propietarios que tengan piscinas deberán utilizar los sistemas de tratamiento de aguas de éstas, con el fin de disminuir en lo posible el gasto excesivo del agua. Queda entendido que en caso de veranos intensos o cuando por otras circunstancias se disminuya el caudal de agua que recibe la Parcelación, la Administración deberá restringir el uso del agua en la medida de lo necesario. Las restricciones que ordene el Administrador serán de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios.

Artículo Quince.- Aguas servidas: Mientras no exista un sistema general de alcantarillado en la Parcelación, cada lote deberá contar con un pozo séptico para la disposición de las aguas servidas, debidamente aprobado por la CVC. Queda prohibido cualquier vertimiento a las cunetas de las calles de la Parcelación, a las áreas comunes, a los lotes de otros propietarios o a las cunetas de la vía pública que divide la copropiedad. Mientras no esté construido y aprobado el pozo séptico, la vivienda no podrá ser habitada.

Artículo Dieciséis.- Control de las aguas lluvias: Cada propietario está obligado a controlar las corrientes de aguas lluvias que crucen por su área privada. Especial cuidado deberá ponerse en evitar que salgan hacia las calzadas o hacia algún lote vecino; en lo posible, las corrientes de aguas lluvias deberán conducirse hacia las cunetas que corren a lo largo de las calles de la Parcelación. Los propietarios están obligados, además, a disponer las obras necesarias para la conducción de estas corrientes, de tal manera que no deterioren las vías internas de la copropiedad.

Artículo Diecisiete.- Manejo del agua de las piscinas y estanques: Los propietarios que tengan piscinas y/o estanques en sus propiedades deberán llevar a cabo las obras necesarias para que, cuando deban vaciarse para efectos de lavado o mantenimiento, las aguas se conduzcan hacia las cunetas o hacia desagües naturales, sin invadir las calzadas ni los lotes de otros propietarios.

Artículo Dieciocho.- Aguas estancadas: Cada propietario es responsable de erradicar los estancamientos de aguas que se formen en su predio. En el caso de piscinas o estanques, se deberán tomar las provisiones necesarias para mantener la calidad del agua y evitar que tales instalaciones se conviertan en criaderos de vectores de enfermedades.

CAPÍTULO VI. MEDIO AMBIENTE

Artículo Diecinueve.- Manejo de las basuras: La Parcelación cuenta con los servicios de una empresa de recolección de basuras, la cual se ha comprometido a enviar semanalmente una volqueta para que recoja los desperdicios domésticos

que resulten en la copropiedad. En general, el carro de dicha empresa pasará frente a cada casa y quien en ella resida deberá sacar en ese momento el recipiente de basura para que ésta sea recogida por la empresa. Cada propietario o inquilino deberá realizar la separación básica, en bolsas diferentes, de los residuos biodegradables y de los que no lo son. Las basuras solamente deberán sacarse a la calle el mismo día en el cual esté programado el paso del carro de la empresa recolectora, para evitar que animales callejeros o personas ajenas que puedan eventualmente ingresar a la Parcelación, puedan regarlas y generar contaminación. Las personas que hagan uso de las áreas de recreación de la Parcelación (piscina natural, orilla del río o sede social), no podrán dejar basuras en esas áreas. Al terminar sus actividades recreativas, deberán retirar los desperdicios y llevarlos a los recipientes de basura de sus propias casas. Está prohibido igualmente arrojar basuras en las vías internas de la Parcelación, en las áreas comunes o en los predios de otros propietarios. Los propietarios son responsables de la disposición correcta, por fuera de la Parcelación, de los materiales de desecho y escombros que se generen en la construcción, ampliación o remodelación de las viviendas. Los materiales sobrantes de la poda de prados, árboles o plantas, que no sean utilizados para abono en las unidades privadas, deberán también ser retirados de los predios de la Parcelación. Queda prohibido de manera estricta quemarlos en la copropiedad.

Artículo Veinte.- Prohibición de contaminar: Está absolutamente prohibido realizar cualquier acción o actividad que pueda contaminar el ambiente de la Parcelación. De acuerdo con lo que se dispone en el Artículo Quince del presente Reglamento de Convivencia, se prohíbe establecer vertimientos de aguas contaminantes hacia los demás lotes, hacia las áreas comunes, hacia las cunetas, o hacia las calzadas de las vías internas de la Parcelación así como hacia el exterior de la misma. También está prohibida cualquier acción o actividad que genere contaminación sonora. El Artículo 21 del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige actualmente a la Parcelación, y que cada propietario se comprometió a respetar y cumplir desde el momento en que firmó la escritura de compra-venta, establece claramente en su literal d) que: “Ninguno de los dueños de la unidad particular, ni las personas que tengan el uso o goce de dichas unidades, podrá perturbar en ninguna forma el sosiego de los demás propietarios y ocupantes. Se prohíbe a los propietarios u ocupantes referidos el uso en forma ruidosa de aparatos radiofónicos, radios, televisores o similares, o maquinaria y equipos que perturben el sosiego de los demás ocupantes de la Parcelación”. Se entiende que dentro de los procesos de construcción de las viviendas será necesario operar equipos ruidosos como taladros, mezcladoras, etc. Los propietarios de las construcciones deberán establecer, para la utilización de tales equipos, horarios en los cuales se respete el derecho al descanso en horas de la noche y en las mañanas de los domingos o días festivos. La misma regulación cubre las guadañas que se utilicen para la poda de prados en las unidades privadas. Se prohíbe igualmente hacer disparos de armas de fuego o activar explosivos de cualquier clase, incluidos los juegos pirotécnicos, no solamente por la contaminación sonora que producen sino también por el peligro que implica su uso. Los propietarios de los predios cuyos ocupantes lleguen a realizar estas

actividades serán responsables de los daños que puedan ocasionar. Igualmente está prohibido almacenar o regar materiales que causen olores desagradables. Dentro de la Parcelación está prohibido realizar quemas, no solamente porque son generadoras de contaminación, sino además por el grave riesgo de incendios que es inherente a las mismas. De igual manera, se prohíbe toda contaminación visual, especialmente la que se genera con la exposición a la vista de ropas para secar.

CAPÍTULO VII. INGRESO DE VISITANTES, OBREROS Y PERSONAL DE SERVICIO DOMÉSTICO.

Artículo Veintiuno.- Condiciones para el ingreso de personas ajenas a la Parcelación: Todo propietario o inquilino de predios en la Parcelación tiene el derecho de autorizar el ingreso a la copropiedad de familiares, de visitantes o de mayordomos, empleadas domésticas o personas que deban hacer arreglos o suministros domiciliarios de cualquier índole. En cada oportunidad, el propietario o inquilino deberá anunciar oportunamente a la portería todos los datos que permitan a los porteros identificar efectivamente a las personas que vayan a ingresar y franquearles el acceso. En el caso de grupos, el propietario o inquilino deberá entregar a la portería, también en cada oportunidad, una lista con los nombres de las personas que vayan a ingresar. Solamente sus invitados personales podrán hacer uso de las instalaciones de recreación de la Parcelación. El uso del kiosco por parte de los visitantes deberá ser convenido previamente con el Administrador. La Junta Directiva reglamentará en detalle lo establecido por el presente Artículo, así como la utilización del kiosco o la piscina natural por parte de grupos invitados.

Artículo Veintidós.- Condiciones para el ingreso de obreros de la construcción: Una vez obtenida del Comité de Ornato la autorización de que trata el Artículo Cuarto de la presente Resolución, el propietario que vaya a construir deberá elaborar una lista completa de los obreros que van a estar trabajando en su construcción, con anotación de su número de identificación. El portero está obligado a verificar los nombres y las identificaciones de esos obreros. No se permitirá el paso de trabajadores que no se encuentren en la lista, por lo que ésta deberá ser actualizada permanentemente por el propietario. Si el propietario delega en alguna otra persona la elaboración o la actualización de la lista, deberá informarlo así al Administrador y será responsable, de todas maneras, de las actuaciones de los autorizados.

CAPÍTULO VIII.- ANIMALES DOMÉSTICOS Y AVES DE CORRAL

Artículo Veintitrés.- Animales Permitidos: Dentro de la Parcelación solamente podrán tenerse mascotas normales. No se podrá mantener ningún ejemplar de ganado (bovino, equino, caprino, porcino, lanar o similares), ni fieras, ni animales peligrosos. Cada unidad privada podrá tener, mientras no se presenten quejas de

los vecinos, un número no mayor de 10 aves de corral, cantidad razonable para la que se pueden controlar la atracción de insectos dañinos, la generación de malos olores y la contaminación del ambiente o de las fuentes de agua. El propietario que albergue a ese número limitado de aves de corral será responsable de mantener sus animales en las más estrictas condiciones de aseo. Las instalaciones para las aves de corral no podrán estar a menos de cinco metros de los linderos del lote.

Artículo Veinticuatro.- Cuidados con los animales domésticos: Los dueños de animales domésticos cuidarán de su bienestar y los protegerán de peligros y malos tratos. Los animales no podrán dejarse sueltos en las áreas comunes de la Parcelación. Así se evitarán riesgos a los habitantes, por una parte, en el caso de animales agresivos; por la otra, se evitarán peligros a las mascotas pacíficas, en caso de que accidentalmente se presenten en los predios de la Parcelación, animales ajenos a ésta que puedan atacarlas. Los dueños de mascotas deberán preocuparse porque el cerramiento de sus lotes impida efectivamente la salida de sus animales y la entrada a su predio de animales ajenos. Los propietarios de animales, y especialmente si éstos son agresivos, deberán cumplir, dentro de los terrenos de propiedad común de la Parcelación, las normas municipales o de policía que reglamenten el manejo de tales animales en lugares públicos. Si un animal causa daño físico a personas o propiedades dentro de la Parcelación, su propietario será responsable ante la Administración y ante las autoridades competentes. Es obligación de todo propietario de animales domésticos, disponer lo necesario para que, al satisfacer sus necesidades fisiológicas, dichos animales no ensucien las áreas comunes de la Parcelación ni las áreas privadas de otros propietarios.

CAPÍTULO IX. INQUILINOS PERMANENTES Y TEMPORALES

Artículo Veinticinco.- Arrendamiento de las unidades privadas: Cada propietario de una unidad privada tiene el derecho, por el solo hecho de serlo, de entregar dicha unidad en arrendamiento a la persona que libremente decida. En todo caso, el propietario será solidariamente responsable con su inquilino por el cumplimiento de las normas de esta Resolución, incluidas las sanciones establecidas en ella, así como de las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación.

Artículo Veintiséis.- Uso de la vivienda arrendada: De acuerdo con lo establecido en el Artículo Tercero del presente Reglamento de Convivencia, así como en el Artículo 21 del Reglamento de Propiedad Horizontal, la unidad privada solamente podrá ser utilizada para vivienda por parte del arrendatario. El propietario de la unidad privada tendrá la responsabilidad de hacer cumplir esta norma a sus inquilinos.

Artículo Veintisiete.- Inquilino permanente: Para los efectos de este Reglamento de Convivencia, se considera inquilino permanente a aquél que tenga

un contrato de arrendamiento por un período mínimo de un mes. El inquilino permanente podrá utilizar las instalaciones de la unidad privada así como las facilidades de las áreas comunes con los mismos derechos y las mismas limitaciones de los propietarios. Podrá llevar a cabo las mismas actividades que corresponden a los propietarios.

Artículo Veintiocho.- Inquilino temporal: Se considera inquilino temporal aquél que adquiere el uso de la vivienda en alquiler por un período corto, en todo caso menor que un mes. El objeto del contrato de arrendamiento será únicamente la vivienda, es decir, su uso como sitio de habitación, durante el tiempo fijado para el alquiler. Por lo tanto, no podrá existir un arrendamiento por menos de 24 horas. El arrendamiento temporal no podrá usarse como pretexto para alquilar la unidad privada para actividades distintas a dicho uso. Quedan por lo tanto excluidas actividades diferentes a vivienda, tales como la realización de fiestas, paseos, manifestaciones políticas, religiosas, culturales o sindicales, actividades comerciales, industriales o artesanales, etc.

Artículo Veintinueve.- Información a la Administración: En todos los casos, el propietario de una vivienda que se va a arrendar deberá entregar previamente a la Administración copia del contrato de arrendamiento. Así, el Administrador conocerá el nombre del futuro inquilino y la duración del contrato de arrendamiento. Deberá informar también el número de personas que van a ocupar la vivienda. Cuando esté por terminarse el contrato de arrendamiento, el propietario deberá informar al Administrador para que éste autorice la salida de la mudanza. Para permitir la mudanza, tanto al ingreso como a la salida, será indispensable que el predio se halle a paz y salvo por todo concepto con la Administración.

Parágrafo.- En el caso de arrendamientos temporales, el propietario de la unidad privada deberá entregar igualmente copia del contrato de arrendamiento, registrar ante la Administración el hecho de que el arrendamiento es temporal, y solicitar por escrito autorización de la Administración para que el inquilino temporal haga uso de las facilidades comunes de la Parcelación.

Artículo Treinta.- Viviendas en préstamo: Para efectos de la presente Resolución, la ocupación a título gratuito de una residencia será asimilada a un arrendamiento con canon cero y el ocupante será asimilado a un inquilino. El propietario deberá cumplir los requisitos sobre información a la Administración e informar por escrito a la Administración la duración del préstamo, para que ésta pueda determinar si ese acto se asimila a un arrendamiento temporal o permanente.

CAPÍTULO X.- SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo Treinta y Uno.- Uso de la energía: La Parcelación está dotada en todas sus calles de líneas de distribución primaria a 13.200 voltios. Cada propietario de un lote que vaya a construir en él una vivienda, deberá obtener de la empresa de

energía eléctrica la aprobación del proyecto eléctrico de la vivienda, tramitar la aprobación de su transformador y de su contador de energía y gestionar la matrícula y la conexión correspondiente. Es obligación de la Administración velar porque se cumplan las decisiones de la empresa de energía eléctrica, sea que ésta exija un transformador para cada vivienda, o acepte que varias viviendas se surtan de un mismo transformador. Es también obligación de la Administración impedir que cualquier vivienda se conecte directamente de las líneas secundarias de alumbrado de las calles, pues los transformadores de la Parcelación que surten ese alumbrado no están capacitados para soportar la carga de una instalación doméstica. Si a pesar de esta norma, se llegare a presentar tal instalación, el Administrador está obligado a ordenar su desconexión inmediata. Si a causa de una conexión de este tipo se produce un daño en los transformadores o en los accesorios de la línea, el propietario, por el hecho mismo de haber llevado a cabo la conexión, será responsable del costo de la reparación, o de la reposición cuando el daño no se pueda reparar, sin perjuicio de las sanciones que se establecen en el Capítulo XV de este Reglamento de Convivencia,. La Administración está facultada para reparar o reponer de manera inmediata los transformadores o accesorios que se dañen por este motivo y a cobrar al responsable el costo que haya tenido esa intervención. El valor correspondiente deberá ser cubierto por el propietario de manera inmediata; en caso de que no lo haga, la cuenta se sumará a la cuota de administración del respectivo mes y estará sujeta al pago de intereses a la misma tasa que rija para tales cuotas.

CAPÍTULO XI.- USO DE LAS VÍAS

Artículo Treinta y Dos.- Cuidados de los conductores: Las vías internas de la Parcelación son estrechas, no tienen andenes, y las zonas verdes adyacentes son muchas veces demasiado angostas e incluso inexistentes. Esto hace que los peatones, tanto adultos como niños, tengan que utilizar las calzadas de las vías para movilizarse de un sitio a otro. Por lo tanto, quien conduzca cualquier clase de vehículo por tales vías, debe hacerlo con toda precaución y a velocidad moderada, en ningún caso a más de 20 kilómetros por hora.

Artículo Treinta y Tres.- Prohibición de ocupar las vías: Todo propietario deberá disponer dentro de su predio el espacio necesario para el estacionamiento de sus vehículos. Se podrán estacionar vehículos a lo largo de las vías internas de la Parcelación, bajo la responsabilidad del propietario, únicamente en los espacios específicamente acondicionados y demarcados por la Administración para ese fin. Fuera de esos espacios, solamente se podrán estacionar vehículos por absoluta necesidad, y en aquellos lugares en donde las bermas o zonas verdes permitan acomodarlos sin que estorben en lo más mínimo la calzada. Igualmente, está absolutamente prohibido dejar al lado de las vías, o en las áreas comunes de la copropiedad, remolques, vehículos fuera de uso, escombros, materiales de construcción, arrumes de tierra, etc.

Artículo Treinta y Cuatro.- Uso de bicicletas y triciclos: En general, en las vías internas de la Parcelación está permitido el uso de bicicletas y triciclos. Los niños menores de 12 años de edad deberán hacer uso de tales vehículos bajo la vigilancia inmediata de un adulto responsable. La Junta Directiva definirá aquellos tramos cuyas numerosas curvas, su pendiente o el estado del piso los haga extremadamente peligrosos. En tales tramos, quedará prohibido el uso de bicicletas y triciclos por parte de niños de menos de 12 años de edad.

Artículo Treinta y Cinco.- Señalización: La Administración fijará señales de tránsito en los lugares en los cuales éstas sean indispensables. En ausencia de tales señales, todo conductor que llegue a un cruce de vías deberá detener su vehículo, de tal manera que se minimice el riesgo de colisiones.

CAPÍTULO XII.- DE LA COMUNIDAD VECINA

Artículo Treinta y Seis.- Relaciones con la comunidad vecina: La comunidad de habitantes de las vecindades de la Parcelación está conformada por personas que de alguna manera tienen una relación más o menos cercana con los copropietarios de Cantaclaro. Allí habitan varios de los trabajadores de la Parcelación, así como personas que trabajan para uno u otro de los copropietarios como secretarías, auxiliares contables, obreros de construcción, empleados domésticos, etc. Para la Parcelación es de gran importancia mantener esas relaciones en la mayor cordialidad y dentro de la más estricta justicia. Los propietarios de Cantaclaro tienen la responsabilidad social de contribuir a este clima de cordialidad a base de buen trato, justicia distributiva y apoyo a los miembros de esa comunidad, dentro de las posibilidades de cada uno, en las diferentes circunstancias que los afecten.

Artículo Treinta y Siete.- Actividades respecto a la comunidad vecina: La Junta Directiva, la Administración, los propietarios y residentes de la Parcelación deberán estar atentos a las circunstancias que afecten a la comunidad vecina. La Parcelación seguirá colaborando, en la medida de lo posible, con las actividades de la escuela Cacique Calarcá y participará en las campañas que se emprendan para el mejoramiento de las vías que sirven el sector. Igualmente, el Comité de Convivencia podrá intervenir como mediador, si las partes lo solicitan, en los conflictos que se presenten entre los miembros de la comunidad vecina y los copropietarios de Cantaclaro.

CAPÍTULO XIII. RELACIONES CON LOS TRABAJADORES

Artículo Treinta y Ocho.- Contratación de trabajadores de la Parcelación: Los propietarios o residentes de la Parcelación podrán contratar a su propio costo a los trabajadores de la misma para obras menores y tareas de mantenimiento, las cuales no podrán realizarse en el tiempo que los trabajadores tengan contratado con la Parcelación.

Artículo Treinta y Nueve.- Comunicación con los trabajadores: Fuera de la circunstancia contemplada en el Artículo anterior, los propietarios y residentes no podrán dar órdenes o hacer solicitudes directas a los trabajadores. Las acciones que se consideren necesarias para la Parcelación deberán ser solicitadas directamente al Administrador por el propietario interesado. El Administrador evaluará la necesidad y posibilidad de atención de la solicitud, y definirá la oportunidad de su cumplimiento, dentro del programa de actividades que tenga establecida con el personal.

Artículo Cuarenta.- Trato a los trabajadores: Los propietarios, los residentes y sus familias deben dar a los trabajadores de la Parcelación un tratamiento digno y cortés. Las quejas que tengan sobre las actuaciones de los trabajadores deben ser puestas por escrito en conocimiento de la Administración, la cual deberá analizar la situación e imponer los correctivos correspondientes. Ningún usuario de la Parcelación podrá reprender directamente a los trabajadores, pues esa es una función exclusiva del Administrador, en primera instancia, y de la Junta Directiva, en segunda instancia.

CAPÍTULO XIV. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo Cuarenta y Uno.- Comité de Convivencia: En caso de conflictos entre los residentes, o entre éstos y el Administrador o la Junta Directiva, el Comité de Convivencia presentará, a solicitud de cualquiera de las partes, posibles fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones del Comité de Convivencia se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

Parágrafo Primero.- El Comité de Convivencia estará conformado por tres (3) miembros, que serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un período de un año y podrán ser reelegidos.

Parágrafo Segundo.- Podrán ser miembros del Comité de Convivencia los propietarios de predios en la Parcelación, o sus cónyuges.

Parágrafo Tercero.- La participación en el Comité de Convivencia será *ad honorem*.

Parágrafo Cuarto.- El Comité de Convivencia no tiene atribuciones en ningún caso para imponer sanciones.

Artículo Cuarenta y Dos.- Mecanismos de Solución: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios, residentes o tenedores de las unidades privadas de la Parcelación, o entre ellos y el Administrador o la Junta Directiva, se podrá acudir al Comité de Convivencia, o a los mecanismos alternos establecidos por las normas legales que rigen la materia. De continuar el conflicto,

se acudir  a la autoridad jurisdiccional, para lo cual se seguirá el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO XV. RÉGIMEN SANCIONATORIO

Artículo Cuarenta y Tres.- Justificación: Para que un reglamento que espera ser obedecido, pueda tener características de obligatoriedad, debe contemplar sanciones para quienes lo incumplan. Por esa razón, la Ley 675 de 2001 expedida por el Congreso de Colombia, "Por medio de la cual se expide el régimen de Propiedad Horizontal", dictó los lineamientos con base en los cuales, las Asambleas Generales de Propietarios de los edificios de propiedad horizontal, los condominios y las parcelaciones, pueden dotar a sus diferentes reglamentaciones de las herramientas necesarias para que la obligatoriedad de sus disposiciones tenga fuerza impositiva.

Artículo Cuarenta y Cuatro.- Sanciones: El incumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento dará lugar a las siguientes sanciones que se impondrán a los propietarios o tenedores que hayan cometido las infracciones, o que sean responsables por los terceros infractores, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo concedido para que cese la infracción:

- a. Publicación de la lista de infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sancion. Tal publicación se hará en lugares de alta circulación de la Parcelación.
- b. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos veces el valor de la cuota mensual de administración del sancionado y que, en todo caso, sumadas no podrán exceder el valor de diez veces dicha cuota mensual.
- c. Restricción del uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como la sede social de la Parcelación o el área de la piscina natural. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales, o de aquéllos destinados al uso exclusivo del sancionado.

Parágrafo Primero.- Las sanciones previstas en este Artículo serán impuestas por la Junta Directiva de la Parcelación. Para su imposición se aplicará el debido proceso y se respetarán los derechos de defensa, contradicción e impugnación. Igualmente deberán valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o diligencia y las circunstancias atenuantes.

Parágrafo Segundo.- En el caso de las multas, como alternativa para asumir la compensación de la sancion, el propietario o residente sancionado podrá proponer la realización de alguna actividad de interés de la copropiedad. Esta propuesta

podrá ser aceptada por la Junta Directiva. En caso de incumplimiento, el sancionado deberá cubrir la multa que le haya sido impuesta.

Artículo Cuarenta y Cinco.- Grupos de infracciones: En términos generales, para la fijación del valor de las multas que deben imponerse, y para atender criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, las infracciones a este reglamento se clasificarán en dos grupos según su gravedad; el primer grupo es el de las infracciones más graves, aquéllas que produzcan contaminación ambiental biológica y sonora y causen el mayor malestar y/o la mayor inseguridad a los vecinos. El segundo grupo comprende las infracciones de menor gravedad. Los mencionados grupos se definen así:

Grupo N° 1. Incluye las infracciones comprendidas en los Artículos Tercero (Uso de las unidades privadas), Décimo (Prohibición de intervenir en predios ajenos), Once (Depósito de escombros y basuras), Doce (Líneas eléctricas, de acueducto y alcantarillado), Catorce (Cuidado del agua), Quince (Aguas servidas), Dieciocho (Aguas estancadas), Diez y Nueve (Manejo de las basuras), Veinte (Prohibición de contaminar), Veinticuatro (Cuidados con los animales domésticos), Veintiséis (Uso de la vivienda arrendada), Veintiocho (Inquilino temporal) y Treinta y Dos (Cuidados de los conductores).

Grupo N° 2. Incluye las infracciones comprendidas en los Artículos Dieciséis (Control de aguas lluvias), Diecisiete (Manejo del agua de las piscinas y estanques), Veintitrés (Animales permitidos), Treinta y Uno (Uso de la energía eléctrica), Treinta y Tres (Prohibición de ocupar las vías), Treinta y Cuatro (Uso de bicicletas y triciclos –aplicable a los padres del menor infractor–). Treinta y Nueve (Comunicación con los trabajadores) y Cuarenta (Trato a los trabajadores).

Parágrafo: Las infracciones a lo dispuesto en los Artículos Octavo (Obligación de cuidar las vías y zonas comunes) y Noveno (Cuidado de la fauna y la flora), se clasificarán por parte de la Junta Directiva en el momento de su ocurrencia, según las consecuencias graves o leves que genere la infracción.

Artículo Cuarenta y Seis.- Valores de las multas: Las multas que se impondrán como sanción para la infracción que se cometa por primera vez, tendrán el valor que se determina según la siguiente tabla en la cual cada unidad de contabilización equivale a un salario mínimo diario vigente:

Grupo al que corresponde	Unidades
Grupo 1	6
Grupo 2	3

Parágrafo Primero.- En cada caso, la Junta Directiva deberá juzgar si, en razón de sus consecuencias, una infracción determinada puede considerarse como de un grupo superior o inferior, para efectos de fijarle la multa correspondiente.

Parágrafo Segundo: Cada reincidencia en una infracción generará al responsable una nueva multa igual a la que corresponda al grupo al cual pertenezca la infracción, aumentada en un 25%.

Artículo Cuarenta y Siete.- Pago de las multas: Las multas deberán ser pagadas dentro del mes siguiente a la fecha en la cual hayan quedado en firme. Las multas no pagadas dentro de dicho mes se sumarán a la cuota de administración del mes siguiente y causarán los mismos intereses aplicables a dichas cuotas.