

MIRALIA

PARCELACION RESIDENCIAL

UN BALCON SOBRE CALI Y EL VALLE DEL CAUCA

REGLAMENTO INTERNO Y PRINCIPIOS DE SEGURIDAD

**Conforme al ordinal m del art. 83 de la escritura pública 2418 de agosto 26
del 2015 de los**

ESTATUTOS DE LA PARCELACIÓN MIRALIA

**COMPILACION QUE INCORPORA LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEAS
ORDINARIAS DE COPROPIETARIOS DEL 2018 – 2019 Y 2020**

Dapa, marzo de 2020

INDICE

Misión, Visión, Objeto y Cumplimiento	3
Marco Legal: Ley 675 de 2001	4
Capítulo I: Derechos y Deberes de los Propietarios	4
Capítulo II: Bienes de uso común	5
Capítulo III: Normas generales de convivencia	5
Capítulo IV: Del Control del Ruido	6
Capítulo V: De La tenencia de Animales	8
Capítulo VI: Otras disposociones sobre animales	13
Capítulo VII: De los caballos	14
Capítulo VIII: Del uso de porterías y entrada de personas ajenas a la parcelación	15
Capítulo IX: Del uso de las motos, cuatrimotos y vehículos particulares y públicos	17
Capítulo X: Entrada de vehículos	18
Capítulo XI: Trasteos y remodelaciones	19
Capítulo XII: De la correspondencia, domicilios y vendedores inmobiliarios	20
De la solución de conflictos	
Capítulo XIII: De la ecología y el cuidado del medio ambiente	21
Capítulo XIV: De las emergencias	23
Capítulo XV: De la solución de conflictos - Generalidades	24
Capítulo XVI: De la solución de conflictos en Miralia	25
Capítulo XVII: De las sanciones	26
ADICIONES	27

MISION

Proporcionar a todos los habitantes de la Parcelación Miralia, herramientas de convivencia pacífica, solidaridad social y respeto a la Dignidad que les permitan lograr una excelente calidad de vida dentro de la comunidad en la que habitamos

VISION

Disfrutar de una cultura modelo de convivencia, sustentada en el respeto, la armonía, la búsqueda del bien común y las buenas relaciones con las comunidades vecinas, para todos los habitantes de la Parcelación Miralia.

OBJETO

El presente manual propende fomentar un clima de entendimiento y amistad que permita una convivencia pacífica y armónica entre los residentes de la parcelación Miralia, así como también con las comunidades vecinas, conservando la educación, las buenas costumbres y la integración en busca de objetivos comunes que beneficien a toda la comunidad.

CUMPLIMIENTO

El contenido del presente manual es de obligatorio cumplimiento por parte de los copropietarios, arrendatarios, empleados, mayordomos y visitantes.

MARCO LEGAL DEL COMITE DE CONVIVENCIA

Ley 675 de 2001

Código Nacional de Policía Ley 1801 de 2016

Resolución 0627 de 2006 emanada del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Estatutos de la Parcelación Miralia, y particularmente el Art. 82 ordinal m

CAPITULO I

De los Derechos y Deberes de los Copropietarios:

Son derechos de los copropietarios:

1. Utilizar, gozar y disponer de su zona privada
2. Disfrutar plenamente de la paz y tranquilidad de la parcelación
3. Enajenar o gravar libremente su zona privada
4. En caso de arrendamiento, usufructo, derecho de uso o habitación el copropietario conservará la totalidad de sus derechos de participación en la comunidad. Se excluyen los derechos de uso y habitación tanto de zonas comunes como privadas.
5. Edificar en las zonas de derecho las unidades de vivienda familiar según normas del reglamento interno de Miralia
6. Usar y gozar de las zonas y bienes de uso común y exigir su mantenimiento y buena utilización
7. Participar en los órganos administrativos de la comunidad
8. Recibir periódicamente los boletines de la comunidad Miralia, con información de la administración de interés común
9. Recibir mensualmente un recibo con la lectura del consumo de agua proveniente de su contador.

Son deberes de los Copropietarios:

1. Recibir, revisar y aceptar todas las normas contenidas en este manual de convivencia y firmar su aceptación.
2. Cumplir estrictamente las normas aquí establecidas y hacerlas cumplir por todos los habitantes de la unidad familiar, incluidos familiares, visitantes y mayordomos.

3. Cumplir con todas las normas del reglamento interno de la parcelación en lo referente a construcción de unidades de vivienda familiar, cercas, siembra de árboles y manejo de aguas negras o residuos contaminantes.
4. Reconocer al administrador como el conducto regular para comunicar aspectos relacionados con la convivencia y la seguridad.
5. Observar y reportar oportunamente a los porteros y al administrador, la presencia de cualquier persona o circunstancia sospechosa al interior o en las inmediaciones del condominio
6. Comunicar oportunamente a la administración los cambios en el personal a cargo, así como los vehículos de uso particular.
7. En caso de venta o arrendamiento de la propiedad, el copropietario, debe informar oportunamente al administrador y presentar al nuevo copropietario o arrendatario para que este le dé el cumplimiento al literal a.
8. Mantener las mejores relaciones de convivencia con sus vecinos y la comunidad y participar activamente en el apoyo a programas comunitarios que desarrolle la parcelación Miralia.

CAPITULO II

De los bienes de uso común:

Son considerados Bienes de uso común de la Parcelación, los necesarios para la existencia, seguridad, desarrollo, mantenimiento conservación y aseo de la comunidad así:

1. Calles, vías y cunetas
2. Zonas de bosques, reservas forestales
3. Cañadas y fuentes de agua
4. Zona común B
5. Zona común C
6. Red de energía y sus respectivas luminarias
7. Red de acueducto
8. Bienes de ornato (parque infantil y futuros desarrollos)
9. Canastas recolectoras de basura
10. Letreros señalización de vías y espejos

CAPITULO III

Normas legales de convivencia:

Con el objetivo de garantizar a todos los copropietarios una mejor convivencia y calidad de vida, es necesario evitar situaciones que puedan perturbar la paz y la

tranquilidad y que puedan crear situaciones de conflicto o deterioro de las relaciones entre vecinos. Por lo tanto, no está permitido dentro de la Parcelación.

1. Sembrar plantas o arboles que por razón de su altura ubicación o corpulencia, quiten o estorben la visual de las unidades de vivienda vecinas.
2. Verter aguas negras, residuales o contaminantes, o colocar ventilaciones en los pozos sépticos que contaminen el ambiente o las cañadas, cunetas, vías o lotes vecinos.
3. Obstruir en cualquier forma las vías de acceso interno de la parcelación
4. Ocupar Las zonas comunes con animales o cualquier clase de objetos o materiales
5. Arrojar basuras u otros elementos de desecho a las vías cunetas y cañadas de la parcelación o a las zonas comunes.
6. Depositar al aire libre, objetos tales como maquinaria, muebles chatarra, escombros, etc. los cuales alteren el paisaje o afecten el embellecimiento del conjunto.
7. Colocar avisos o letreros comerciales en las fachadas de las viviendas, distintos al nombre o número del predio o del lote.
8. Perturbar la tranquilidad de los vecinos con ruidos o bullicio, funcionamiento a alto volumen de equipos de sonido, televisores o radios a cualquier hora del día y de la noche de conformidad con el Capítulo IV del presente manual.
9. No está permitido instalar o utilizar aparatos, equipos o maquinaria que distorsione o interfiera con las señales de televisión, radio o internet de los copropietarios.

CAPÍTULO IV

Del Control del Ruido:

Una de las características principales de nuestra parcelación es la de brindar a sus propietarios un sitio de descanso y de contacto con la naturaleza.

Nuestra Parcelación está definida dentro del Marco de la Ley como una *zona suburbana y rural* y por lo tanto como ***zona de tranquilidad y ruido moderado***.

Se transcribe el acápite correspondiente de la Resolución 0627 de 2006 emanada del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en la cual se establece que en horario diurno el ruido máximo será de 55 decibeles y en horario nocturno el ruido máximo será de 50 decibeles.

		Ruido Máximo	
		Diurno	Nocturno
Sector D. Zona Sub-Urbana o Rural de Tranquilidad y Ruido Moderado	Residencial Suburbana	55	50
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria		
	Zonas de Recreación y descanso, como parques naturales y reservas naturales		

1. El ruido permitido en horario diurno para nuestra zona es de 55 Db (Decibeles) máximo permitido. Se considera horario diurno de las 7:01 a las 21:00 horas
2. En horario nocturno o sea de las 21:01 a las 7:00 es de 50 Db (Decibeles) máximo permitido
3. La Ley clasifica los ruidos de impacto, (aquellos que generan mas de 55 decibeles, hasta 115 DB durante corto tiempo) o sea los que se generan por las máquinas podadoras, martillos, construcciones, motos, camiones, entre otros. Estos ruidos de impacto están permitidos en semana y hasta el sábado solamente hasta las 14:00 horas.

No se permiten ruidos de impacto durante el Sábado después de las 14:00 horas ni Domingos o días festivos.

4. El uso de grabadoras, equipos de sonido, parlantes o televisores no está permitido en ninguna de las zonas comunes, ya que alteran la Paz, Tranquilidad y convivencia de los vecinos de la Parcelación.

En el caso excepcional de una obra en construcción que requiera trabajos en los días no permitidos, se debe solicitar permiso a la Administración con al menos tres (3) días de anticipación, indicando el tipo de labor y la justificando la necesidad de la obra en fin de semana. En todo caso es facultativo de la Administración la concesión de este permiso, de acuerdo con la valoración que la Administración haga de los motivos de justificación.

En complemento de lo anterior se transcribe lo dispuesto en el actual código Nacional de Policía ley 1801 de 2016:

“Artículo 33. Comportamientos que afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas. Corregido por el art. 2, Decreto 555 de 2017. Los siguientes comportamientos afectan la tranquilidad y relaciones respetuosas de las personas y por lo tanto no deben efectuarse:

1. En el vecindario o lugar de habitación urbana o rural: Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con:

- a. Sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso podrán las autoridades de policía desactivar temporalmente la fuente de ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo.*
- b. Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.*
- c. Actividades diferentes a las aquí señaladas en vía pública o en privado, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de las personas.”*

CAPITULO V

De la tenencia de Animales:

Aunque la cordialidad, la buena educación ciudadana y el buen sentido de convivencia de los copropietarios de la Parcelación Miralia será la pauta para trabajar este capítulo, debemos tener presente que el Código Nacional de Policía establece sanciones adicionales a las establecidas en los estatutos de la parcelación, a las que los ciudadanos de Colombia estamos sometidos en el caso de infringir las disposiciones de este Código, el cual rige en todo el Territorio Nacional.

Se transcriben las disposiciones del Código Nacional de Policía, Ley 1801 de 2016:

“CAPÍTULO III

De la Convivencia de las Personas con Animales

“Artículo 124. *Comportamientos que ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales. Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales y por lo tanto no deben efectuarse:*

1. *Dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en espacios públicos o privados, lugar abierto al público, o medio de transporte público sin las medidas de seguridad.*
2. *Impedir el ingreso o permanencia de perros lazarillos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor, en lugares públicos, abiertos al público, sistemas de transporte masivo, colectivo o individual o en edificaciones públicas o privadas.*
3. *Omitir la recogida de excrementos de los animales por parte de sus tenedores o propietarios o dejarlos abandonados después de recogidos cuando ello ocurra en el espacio público o áreas comunes.*
4. *Trasladar un canino de raza potencialmente peligrosa en el espacio público, Zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, traílla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.*
5. *Incumplir las disposiciones para el albergue de animales.*
6. *Incumplir la normatividad vigente de importación, registro, posesión, compra, venta, traspaso, donación o cualquier cesión del derecho de propiedad sobre animal clasificado como potencialmente peligroso en la ley.*
7. *Tolerar, permitir o inducir por acción u omisión el que un animal ataque a una persona, a un animal o a bienes de terceros.*
8. *Entrenar ejemplares caninos 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.*
9. *Permitir que animales o mascotas esparzan parcial o totalmente en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura una vez puestas para su recolección.*

Parágrafo 1°. *Lo dispuesto en el presente artículo no aplica para los animales utilizados en la prestación de los servicios de vigilancia privada y en labores de seguridad propias de la fuerza pública, cuyo manejo se regirá por las normas especiales sobre la materia.*

“Artículo 125. Prohibición de peleas caminas. Las peleas de ejemplares caninos como espectáculo quedan prohibidas en todo el territorio nacional.

“CAPÍTULO IV

Ejemplares caninos potencialmente peligrosos:

“Artículo 126. *Ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se consideran ejemplares caninos potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:*

1. Caninos que han tenido episodios de agresiones a personas; o le hayan causado la muerte a otros perros.
2. Caninos que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
3. Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bulmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

“Artículo 127. Responsabilidad del propietario o tenedor de caninos potencialmente peligrosos. El propietario o tenedor de un canino potencialmente peligroso, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general.

Parágrafo. El Gobierno reglamentará en un término de seis (6) meses lo relacionado con la expedición de las pólizas de responsabilidad civil extracontractual que cubrirán este tipo de contingencias.

“Artículo 128. Registro de los ejemplares potencialmente peligrosos. Las categorías señaladas en los artículos anteriores de este capítulo, deben ser registrados en el censo de caninos potencialmente peligrosos que se establecerá en las alcaldías, para obtener el respectivo permiso. En este registro debe constar necesariamente:

1. Nombre del ejemplar canino.
2. Identificación y lugar de ubicación de su propietario.
3. Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación.
4. El lugar habitual de residencia del animal, con la especificación de si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica. Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, bienes, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la Secretaría de Salud del municipio. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o medidas correctivas que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se

involucre el animal. Una vez registrado el ejemplar, la autoridad distrital, municipal o local delegada, expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de Policía respectivas.

Parágrafo. *El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado(s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley.*

“Artículo 129. *Control de caminos potencialmente peligrosos en zonas comunales. En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.*

“Artículo 130. *Albergues para caninos potencialmente peligrosos. Las instalaciones de albergues para los ejemplares de razas potencialmente peligrosas, deben tener las siguientes características: las paredes y vallas ser suficientemente altas y consistentes y estar fijadas a fin de soportar el peso y la presión del animal; puertas de las instalaciones resistentes y efectivas como el resto del contorno y con un diseño que evite que los animales puedan desencajar o abrir ellos mismos los mecanismos de seguridad. El recinto estará convenientemente señalizado con la advertencia que hay un perro peligroso en el lugar.*

“Artículo 131. *Cesión de la propiedad de caninos potencialmente peligrosos. Toda compra, venta, traspaso, donación o cualquier cesión del derecho de propiedad, sobre el ejemplar canino clasificado como potencialmente peligroso, se anotará en el registro del censo de caninos potencialmente peligrosos, y en caso de cambio de distrito, municipio o localidad del ejemplar se inscribirá nuevamente donde se ubique la nueva estancia, con la copia del registro anterior.*

“Artículo 132. *Prohibición de la importación y crianza de caninos potencialmente peligrosos. Dado su nivel de peligrosidad, se prohíbe la importación de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pitt Bull Terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas, así como el establecimiento de centros de crianza de esta clase de ejemplares caninos en el territorio nacional.*

Parágrafo. Lo dispuesto en el presente artículo no aplica para los animales utilizados en la prestación de los servicios de vigilancia privada y en labores de seguridad propias de la fuerza pública, cuyo manejo se regirá por las normas especiales sobre la materia.

“Artículo 133. Tasas del registro de caninos potencialmente peligrosos. Autorízase a los municipios para definir las tasas que se cobrarán a los propietarios por el registro en el censo de caninos potencialmente peligrosos, la expedición del permiso correspondiente, así como las condiciones por las cuales se suspenda o cancele el permiso para poseer ejemplares caninos potencialmente peligrosos.

“Artículo 134. Comportamientos en la tenencia de caninos potencialmente peligrosos que afectan la seguridad de las personas y la convivencia. Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la seguridad de las personas y la convivencia por la tenencia de caninos potencialmente peligrosos y por lo tanto no deben efectuarse:

1. Dejar deambular caninos potencialmente peligrosos en espacio público y privado, lugar abierto al público, o medio de transporte público.
2. Trasladar un ejemplar canino potencialmente peligroso en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
3. Incumplir las disposiciones establecidas para el albergue de caninos potencialmente peligrosos.
4. Importar o establecer centros de crianza de razas de caninos potencialmente peligrosos sin estar autorizado para ello.
5. Incumplir la normatividad vigente de registro, posesión, compra, venta, traspaso, donación o cualquier cesión del derecho de propiedad sobre caninos potencialmente peligrosos.
6. Permitir a niños, niñas o adolescentes la posesión, tenencia o transporte de ejemplares caninos potencialmente peligrosos.
7. Permitir tener o transportar ejemplares caninos potencialmente peligrosos a personas que tengan limitaciones físicas o sensoriales que les impidan el control del animal.
8. Tener o transportar caninos potencialmente peligrosos estando en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias psicoactivas.
9. No contar con póliza de responsabilidad civil extracontractual por la propiedad o tenencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos, una vez el Gobierno nacional expida la reglamentación sobre la materia.

Parágrafo 1°. *A quien incurra en uno o más de los comportamientos señalados en el presente artículo, se le aplicarán las siguientes medidas correctivas*

Parágrafo 2°. *Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a otra mascota, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con Multa General tipo 3 y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la mascota. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso, siendo un veterinario, preferiblemente etólogo, el que determine el tratamiento a seguir.*

Parágrafo 3°. *Si un ejemplar canino potencialmente peligroso ataca a una persona infligiéndole lesiones permanentes de cualquier tipo, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con Multa General tipo 4 y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la persona. Si el animal es reincidente se procederá al decomiso, siendo un veterinario, preferiblemente etólogo, el que determine el tratamiento a seguir.*

Parágrafo 4°. *Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones contenidas en la Ley 1774 de 2016 y demás normas relacionadas con la protección animal y prevención del maltrato a los animales.”*

CAPITULO VI

Otras disposiciones acerca de animales domésticos:

Todos estamos obligados a respetar y a evitar causar daño o lesión a cualquier animal, e igualmente debemos respetar y cuidar la fauna silvestre que se encuentra dentro y fuera de la parcelación.

Los animales silvestres que han sido extraídos de su hábitat natural, no son considerados animales domésticos y por lo tanto, no deben ser tenidos como mascotas dentro de la parcelación. (Ley 84 Diciembre 29 1989).

Respecto al cuidado de los animales domésticos, hemos definido las siguientes conductas a seguir en la Parcelación:

1. Todo animal doméstico debe usar un collar, tirado por una trailla y esta a su vez por una persona, durante sus desplazamientos por las zonas comunes de la parcelación. Los animales deben permanecer dentro de los predios de sus propietarios.

2. No pueden las mascotas alterar la tranquilidad de los vecinos de la parcelación de acuerdo a las leyes mencionadas en el presente manual sobre el ruido ambiental, evitando ladridos continuados que perturben.
3. El propietario de mascotas debe cerrar en debida forma su predio de modo que impida la salida de sus animales domésticos fuera de los mismos, garantizando que estos no deambulen libremente por las zonas comunes de la parcelación, ni por predios ajenos. Los daños ocasionados por el incumplimiento de esta norma tanto en las áreas comunes como en la propiedad privada son responsabilidad del propietario del animal.
4. Con el fin de garantizar para todos los copropietarios medidas de saneamiento ambiental y control de epidemias por plagas, todos los animales domésticos sin excepción, que se encuentren en la parcelación, deben estar vacunados, desparasitados y libres de garrapatas y ácaros. Por lo tanto, todo propietario de mascotas deberá entregar a la Administración el carnet de vacunación actualizado, anualmente.
5. Los trabajadores que tengan animales domésticos deben cumplir estas mismas normas, y la responsabilidad por su incumplimiento se extiende a sus empleadores.
6. Todo propietario de animal doméstico, al pasear a su mascota, debe hacerlo con trailla, bozal en caso necesario y recoger los excrementos en bolsas plásticas, las cuales no podrán ser arrojadas en ninguna de las zonas comunes de la parcelación.

CAPITULO VII

De los Caballos:

1. Los dueños de caballos deben tener un espacio adecuado para sus animales. Este espacio debe permanecer limpio y cuidado para evitar plagas y moscas que atenten contra la salubridad y el medio ambiente de la Parcelación.
2. Cuando se haga uso de los caballos dentro de la parcelación, se debe tener cuidado de no causar daño a ninguna de las zonas comunes o las vías internas.
3. Los caballos deben permanecer dentro de los predios. Su paso ocasional por las zonas comunes obliga a sus dueños a restablecer la limpieza de las

zonas afectadas. Por lo tanto, todo dueño de caballo debe recoger los excrementos que hayan quedado en las vías o zonas comunes de la parcelación.

CAPITULO VIII

Del uso de las porterías - Entrada de personas ajenas a la Parcelación

La seguridad es uno de los puntos críticos más importantes de la parcelación y debe ser un compromiso de todos sus habitantes, garantizar el cumplimiento de las normas que permitan brindar un clima de seguridad adecuado dentro de ella. Para efecto de este manual, se consideran personas ajenas a la parcelación, todas aquellas que requieran entrar a la parcelación a efectuar trabajos temporales en cualquier área, o a visitar cualquier residente (copropietarios y sus familias, mayordomos), proceso para el cual deben tener en cuenta las siguientes normas:

1. El servicio de portería es único y exclusivo para la vigilancia y protección de los intereses de la copropiedad.
2. Ningún copropietario podrá utilizar la portería para propósitos personales distintos a los mencionados en este manual.
3. Por ningún motivo los porteros podrán recibir encargos de los copropietarios para guardar dineros, joyas, u otro tipo de objetos de valor, o llaves de casas o vehículos.
4. No está permitido a los porteros bajar mercados, labores de mensajería o vigilancia privada o particular.
5. Los incidentes o desacatos de los copropietarios deben informarse al administrador y en ningún caso el portero deberá hacer uso de palabras ofensivas o de la fuerza física en contra de los residentes o visitantes de la parcelación.
6. Los porteros están encargados de activar el sistema de alarma en caso de detectar condiciones de riesgo para las copropiedades e informar a los copropietarios y a la otra portería vía comunicación interna o radio.

7. Bajo ninguna circunstancia ninguna persona o autoridad está autorizada para suministrar información de los copropietarios, tal como nombre, dirección, teléfono, ocupación, vehículo, etc.
8. El ingreso de toda persona ajena a la parcelación debe ser sin excepción autorizado por el copropietario o arrendatario, al portero, por escrito o por vía telefónica.
9. El ingreso y salida de toda persona ajena a la parcelación, debe quedar registrado en los controles que se llevan en las porterías.
10. Los empleados permanentes de la parcelación (mayordomos, empleadas domésticas etc.) deberán portar un carnet con foto, el cual presentarán en la portería al momento de su ingreso y salida.
11. Los empleados temporales (obreros, jardineros, etc.) también deben estar carnetizados por el copropietario, el contratista o la administración, siguiendo las normas de carnetización de la parcelación. Los copropietarios deberán pasar un informe escrito de los días en que van a laborar estos empleados.
12. Las visitas a los mayordomos y empleadas domésticas, se consideran como un asunto discrecional entre el copropietario o arrendatario y el mayordomo o empleada doméstica, y se guiarán siempre por las normas anteriores, y solamente podrán ingresar al predio al que han sido autorizados.
13. Estos empleados no están facultados para autorizar el ingreso de personas ajenas al condominio y tampoco se pueden presentar a su lugar de trabajo en compañía de terceros que no estén expresamente autorizados por el copropietario o arrendatario para ingresar.

14. Terminada la relación laboral con el patrono no se les permitirá el ingreso, salvo autorización expresa del copropietario o arrendatario.
15. Los mayordomos y el personal de servicio doméstico no podrán retirar muebles, equipos o enseres, ni autorizar el retiro a terceros sin la autorización escrita del copropietario o arrendatario, la cual deberá ser presentada en la portería.
16. Todos los paquetes, maletines o similares deberán ser requisados por los porteros.
17. Cuando se trate de trabajadores que ingresen con herramientas, estas deben ser registradas en las porterías a su ingreso y confrontadas a la salida por el portero correspondiente. El ingreso y la salida, deben ser efectuados por la misma portería.
18. Todo lo relacionado con las porterías debe estar en consonancia con las normativas propuestas por la empresa de vigilancia a cuyo cargo se encuentre este servicio; normas o instrucciones debidamente aprobadas por el Consejo de Administración de la Parcelación.

CAPITULO IX

Del uso de las motos, cuatrimotos y vehículos particulares y públicos.

Las motos, cuatrimotos y en general otros vehículos podrán utilizar las vías de la parcelación para transitar, pero NO está permitido hacer piques o utilizar las vías como pistas deportivas. Es responsabilidad de los copropietarios hacer cumplir estas normas a sus familias, trabajadores y visitantes.

1. Todas las motos, cuatrimotos y otros medios de transporte deberán presentar la Revisión técnico- mecánica con fecha vigente. En el caso de no tenerla o de estar vencida, no se les permitirá el ingreso a la Parcelación.
2. El nivel de ruido permitido para automotores dentro de la parcelación es de máximo 86 Decibeles (Db) como ruido de impacto.
3. Es responsabilidad de los copropietarios el respeto de los límites de velocidad y las normas de tránsito dentro de la Parcelación; la parcelación

no se hace responsable de ningún problema generado por las violaciones al Código de Tránsito ni al Código Nacional de Policía.

4. El límite de velocidad para todo vehículo es de 20 kms/hora.
5. Todos los vehículos automotores, motos, cuatrimotos y demás, de carga (volquetas, camiones, furgones etc.) o de transporte de personas, de propietarios, residentes, trabajadores, contratistas, mayordomos, invitados, etc. sin excepción, deberán portar los documentos que acrediten la propiedad del vehículo, la licencia de conducción, el SOAT vigente, el certificado de Revisión Técnico – Mecánica vigente, lo mismo que en el caso de motos y cuatrimotos, deberán portar casco y chalecos reflectivos, tanto el conductor como su ocupante, todo tal y como lo disponen las normas legales para el tránsito regular de estos vehículos.

Parágrafo: Estos documentos serán solicitados por los porteros discrecionalmente, cuando observen un vehículo que pueda generar riesgos de tránsito o ambientales. En este caso, la carencia de alguno de los documentos mencionados impedirá que el vehículo pueda entrar a la parcelación.

CAPITULO X

Entrada de vehículos

1. El ingreso y salida de todos los vehículos a la parcelación debe quedar registrado en la planilla que para estos fines se lleva en la portería.
2. Todos los vehículos, con excepción de los vehículos de los copropietarios, deben someterse a revisión de sus baúles cada que entren o salgan de la parcelación.
3. Los vehículos de personas ajenas a los copropietarios de la parcelación, con excepción de los visitantes autorizados, deben entrar y salir por la misma portería, y entregar un documento para poder tener la tarjeta de visitante.
4. Todo conductor está obligado a observar las normas de tránsito interno establecidas (velocidad, prevenciones, respeto por los bienes comunes, cuidado con peatones, etc.).

5. Para evitar posibles deterioros en las vías internas y estructura de los puentes por el tránsito de vehículos pesados de carga, el acceso de dichos vehículos está limitado solamente a los de 2 ejes.
6. El ingreso de vehículos pesados de carga y de maquinaria, solo estará permitido los días de semana de 7:00 am a 5:00 pm y hasta las 12 del medio día de los sábados. Las excepciones deberán ser autorizadas por el administrador.
7. No está permitido el estacionamiento de vehículos ni de copropietarios ni de visitantes, en las vías internas de la parcelación, ni en las zonas comunes, ni parques, que obstaculicen el tránsito. Cada copropietario debe establecer espacios de estacionamiento en su propiedad.

CAPITULO XI: Trasteos y Remodelaciones:

Este es un aspecto importante para la seguridad de la parcelación y de sus habitantes, habiendo sido considerado como uno de los puntos críticos para robos y secuestros. Por lo anterior y buscando la seguridad en Miralia, se establecen las siguientes normas:

1. Se debe anunciar por escrito a la administración cuando se vayan a ejecutar obras de construcción, incluyendo remodelaciones.
2. Dicha notificación deberá indicar el nombre e identificación del contratista, y el nombre y número de cédula de los obreros.
3. La entrada y permanencia de obreros de construcción será dentro de los horarios establecidos, de 7:00am a 17:00 horas de lunes a viernes, y los sábados hasta las 13:00 horas.
4. Por ninguna circunstancia se podrá invadir bien sea con materiales o para la realización de algunos oficios las áreas privadas de otros copropietarios o las áreas comunes de la parcelacion.

5. El recibo de materiales y retiro de escombros se deberá efectuar dentro del horario establecido para la obra, y durante la movilización por las vías de la parcelación no deberán ingresar a ningún predio diferente al del destino.
6. El responsable de la obra será el encargado de recibirle al proveedor los materiales, confirmando al portero que efectivamente se trata de materiales o si se trata de retiro de escombros.
7. La administración podrá solicitar el retiro de algún obrero o contratista cuyo comportamiento sea inapropiado o atente contra la tranquilidad de la comunidad.
8. Los trasteos a no ser que vayan acompañados del copropietario, deben ser notificados por escrito a la administración, quien a su vez lo hará saber a los porteros. Dicha notificación deberá indicar, el nombre de la persona responsable, la descripción del vehículo, nombre y cédula del conductor y de los acompañantes y la hora en que se realizará.
9. Para efectuar el trasteo se requiere estar a paz y salvo con la administración. Para tal efecto le será entregado el correspondiente paz y salvo.
10. Los horarios para los trasteos irán entre las 8:00 am y las 17:00 pm de lunes a viernes, y serán supervisados por la administración, con el propósito de que únicamente se visiten y retiren bienes del predio autorizado. Salvo excepciones autorizadas por el administrador, no se podrán efectuar trasteos sábados, domingos y festivos.

CAPITULO XII

De la correspondencia, domicilios y vendedores de inmobiliarias:

1. Los periódicos, gaseosas, leche y demás productos que tengan carácter rutinario, deberán recibirse en la portería; no se permitirá el ingreso del proveedor al interior de la parcelación. Cada copropietario los recogerá

en la portería, solo está permitido el ingreso del gas domiciliario de los expendedores autorizados. No deberán utilizar la campana ni pitos.

2. La correspondencia, revistas y demás documentos que provengan de los sistemas de mensajería, se recibirán en la respectiva portería y le serán entregados al copropietario o arrendatario al momento de su ingreso a la parcelación, o le serán enviados con su mayordomo o personal del servicio doméstico.
3. Los vendedores, promotores comerciales o los agentes de agencias inmobiliarias, no podrán entrar a la parcelación, salvo que tengan cita previa con algún copropietario y deberán ser anunciados y autorizados previamente antes de ingresar a la parcelación.
4. Quienes tengan interés en visitar alguna propiedad en venta o alquiler, únicamente podrán hacerlo previa autorización y/o compañía del propietario o personas de la agencia inmobiliaria, debidamente acreditadas y autorizadas por el propietario.

CAPITULO XIII

De la Ecología y el cuidado del medio ambiente:

Consideramos de suma importancia para el desarrollo completo de la parcelación y el poder disfrutar de una convivencia sana y armónica de todos los copropietarios, desarrollar una cultura del medio ambiente, con un gran componente ecológico así como también de conservación y buen manejo del agua. Para esto es importante cumplir con ciertas normas alusivas a la protección y conservación del paisaje, del microclima y de los recursos hídricos de la parcelación:

1. Las áreas de reserva forestal y los bosques del perímetro y de las cañadas, deben ser consideradas como pulmones de la parcelación y por lo tanto se promoverá la siembra, ampliación y mantenimiento adecuado de estas zonas.
2. No está permitido deforestar, quemar o cortar las áreas de reserva forestal.

3. Todos los copropietarios y arrendatarios de la parcelación están en la obligación de proteger, conservar y mantener los bosques, las cañadas y aguas, dado que este es un recurso común y perecedero.
4. Las fuentes de agua que discurren por la parcelación no se podrán cambiar o interrumpir en su curso.
5. Las fuentes de agua de la parcelación no pueden ser contaminadas con aguas negras.
6. No se puede arrojar basuras, escombros u otros elementos a las cañadas y fuentes de agua de la parcelación.
7. Todos los copropietarios y en especial los colindantes, podrán usar y gozar de las zonas de bosque, pero les está absolutamente prohibido talar árboles y sacar leña, salvo que sea parte de los programas de reforestación de bosques autorizados por la Administración.
8. Las quemas afectan el subsuelo, contaminan el medio ambiente y generan alto riesgo para los residentes y las unidades de vivienda de la parcelación, por lo tanto están prohibidas dentro de la parcelación, exceptuando la quema de piedra para la construcción la cual debe hacerse con madera.
9. Es necesario asumir por parte de todos los copropietarios y arrendatarios una cultura del reciclaje de productos orgánicos (producción de compost) y de separación de basuras, para contribuir en el cuidado del medio ambiente.
10. Cada copropietario o arrendatario es responsable de mantener su lote debidamente guadañado y libre de plagas, roedores y serpientes. El incumplimiento de este punto genera un requerimiento por parte de la administración; de no atenderlo, la administración deberá corregir el problema y los costos que genere se trasladarán a la cuenta y a cargo del propietario infractor.

11. Es responsabilidad del copropietario o arrendatario el mantener en adecuadas condiciones sanitarias el agua de las piscinas, jacuzzis, o estanques que existan en su propiedad.

12. No está permitido dejar bolsas de basura, ni escombros, ni pasto cortado en ninguna zona común de la parcelación, como tampoco al pie de las canastas de basura, porque el carro recolector de basura, no los recoge. Las bolsas de la basura deben ser colocadas dentro de las canastas y bajar la tapa para evitar la contaminación.

CAPITULO XIV

De las emergencias:

Porterías: Toda emergencia que se presente en la parcelación deberá ser reportada inmediatamente a la portería.

Dadas las características de vivienda en la parcelación, la colaboración entre los vecinos es vital en casos de emergencia. En estos casos, el concepto de apoyo comunitario es prioritario y puede ser salvador de vidas y propiedades. A continuación les presentamos una serie de recomendaciones para el uso del sistema de alarmas:

Alarmas:

1. El uso de las sirenas está limitado al anuncio de una emergencia que requiere el apoyo de vecinos o autoridad competente.

2. Para efectos de este manual, se entiende como emergencias que justifican el uso de la alarma, las siguientes situaciones:

- Entrada de un intruso
- Incendio
- Accidente grave
- Enfermo grave
- Otra calamidad que lo amerite

3. El sistema de alarmas será dado a conocer a la policía por el medio más idóneo para su apoyo cuando sea necesario.

4. Con alguna regularidad y previa información a la portería, se efectuarán ensayos para verificar el funcionamiento adecuado de los sistemas de alarma. En estos casos bastará unos dos o tres segundos de operación del sistema.
5. De la seriedad que se le dé al uso de las alarmas dependerá su credibilidad.
6. Las sirenas deben ser operadas en cada unidad de vivienda familiar por personas entrenadas, a fin de evitar falsas utilizaciones de las mismas.
7. Se dará una instrucción a las personas que tienen a su cargo la operación de las alarmas.
8. Cuando se trate de entrada de intrusos y si las circunstancias lo permiten, es muy conveniente tener en cuenta detalles de su identificación tales como color del vestido, estatura, color de piel, color de cabello, edad aproximada, etc.
9. Finalmente y por considerarlo de interés, se recuerda a los propietarios que poseen armas de fuego que su uso debe ser en la mayoría de los casos de tipo disuasivo, para evitar que el intruso cumpla su cometido; generalmente en estos casos con uno o dos disparos al aire se logrará poner en fuga al delincuente.

CAPITULO XV

De la solución de conflictos - generalidades

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de casas, lotes, o de la parcelación, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en los estatutos de la parcelación y en sus vacíos la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo

orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité, y la participación en él será ad honorem.

2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros del comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y el comité estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2º. El Comité de Convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones que son de exclusiva competencia del Consejo de Administración, por disposición de los estatutos de la Parcelación.

CAPITULO XVI

De la solución de conflictos en Miralia:

En todo tipo de comunidades son inevitables los conflictos. Sin embargo, el enfoque y la solución de los mismos de manera amigable y dentro de unos postulados de respeto por los derechos de los demás, harán de Miralia una verdadera comunidad, en la cual la convivencia pacífica y en armonía sea la meta de todos los copropietarios.

A fin de garantizar a cada copropietario la equidad e igualdad de derechos, se propone el siguiente mecanismo para la solución de los conflictos:

1. Siempre que exista un conflicto entre dos copropietarios, o entre un copropietario y una persona de la administración, o del Consejo de administración, se buscará el acercamiento y la conciliación directa entre los querellantes mediante el diálogo directo.
2. Como segunda instancia, si no ha sido posible una conciliación directa, el copropietario deberá enviar la queja por escrito al administrador, o utilizar el buzón de sugerencias, o dirigirse a la administración y diligenciar el formato para documentar el proceso. La administración le dará trámite a la misma, o la pasará al comité de convivencia, si es del caso.

3. Se enviarán cartas de respetuosa amonestación en aquellas situaciones que perturban la sana convivencia, con el fin de que los copropietarios amonestados tomen las medidas del caso.
4. Si la conducta persiste, los miembros del comité de convivencia buscarán un diálogo con la persona amonestada con el fin de identificar qué es lo que realmente ocurre, qué se puede hacer y cómo se puede dar solución a la situación.
5. Si las anteriores acciones tienen respuesta positiva se concluye el caso. De lo contrario, se analiza el caso en el comité de convivencia y se pasa la recomendación al Consejo de Administración para definir los pasos siguientes conforme a los estatutos de la parcelación.
6. Todo copropietario debe conocer sus derechos y deberes para cumplir y hacer cumplir el Código Nacional de Policía también al interior de la Parcelación.

CAPITULO XVII

De las sanciones:

El interés del comité de convivencia, gestor de este manual, es el de lograr el conocimiento y la colaboración de todos los copropietarios para el cumplimiento de estas elementales normas de convivencia, para hacer de Miralia una comunidad modelo. No obstante, los estatutos de la parcelación en concordancia con la Ley 675 de 2001 han establecido, ojalá de manera excepcional, un régimen sancionatorio para quienes violen de manera repetida las normas de convivencia contenidas en este manual.

El incumplimiento de las normas de este manual ocasionará sanciones que pueden ser:

- Respetuosa amonestación
- Reparación del daño efectuado
- Sanción económica

Corresponde al comité de convivencia hacer el análisis de la situación, escuchar los descargos y presentar el informe del caso al Consejo de Administración en un acta suscrita por los intervinientes.

Las sanciones serán las establecidas en los Estatutos de la Parcelación y corresponde al Consejo de Administración su aplicación.

ADICIONES:

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN SU SESIÓN DE MARZO 27 DEL 2020 APROBÓ DE FORMA UNANIME LA ADICION Y COMPLEMENTACION DE LA VERSIÓN 2017 DEL MANUAL DE CONVIVENCIA DE LA PARCELACION MIRALIA CON LAS NORMAS APROBADAS EN LAS ASAMBLEAS ORDINARIAS DE COPROPIETARIOS DEL 2018, 2019 Y 2020 EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

6.3 Actualización de Manual de Convivencia: Se aprueba la actualización del Manual de Convivencia a versión 2020, adicionando las decisiones aprobadas por las Asambleas de Copropietarios 2018, 2019 y 2020. Estas han sido las decisiones que complementarán el Manual de Convivencia:

1. Prohibición de uso de pólvora en la Parcelación.
2. Prohibición arrendamiento de predios de la Parcelación por temporadas cortas, vacaciones, fines de semana.
3. Prohibición de uso de drones.
4. Cuota compensatoria para predios que usen comercialmente la segunda casa. Se trata de un cobro compensatorio adicional, mensual, equivalente al doble de las expensas ordinarias, a los copropietarios que usufructúen más de una casa en su predio, exceptuando el uso de la segunda casa por un empleado en calidad de agregado, mayordomo, jardinero o similar.
5. Establecimiento del Área Máxima de la “*casa pequeña para agregados*”, 80 metros cuadrados.
6. No se cobrará doble cuota extraordinaria a los predios que paguen cuota compensatoria.
7. Multas **sucesivas** por conexiones fraudulentas hasta dos veces las expensas ordinarias.
8. Suspensión del servicio de acueducto por el no pago de 3 facturas de administración. Así fue aprobada esta proposición en la Asamblea Ordinaria del 2018: En caso de morosidad que supere 3 meses “*Se dejará una cantidad suficiente que cubra el mínimo vital según **sentencia T – 163 – 14 de la Corte Constitucional**, la cual estableció un mínimo vital de agua por habitante menor de edad ocupante del predio moroso, en cuantía de 1.5 metros cúbicos mensuales por niño o persona en condición de vulnerabilidad, previa comprobación de la fuerza mayor sobreviniente como causa del no pago.*”

9. Limitación al número de mascotas, 4 mascotas (mamíferos) máximo por predio.

FIN
