

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS
PARCELACION EL LAGO "PARCELAGO" P.H.
ACTA 22-09-2016**

FECHA : SEPTIEMBRE 22 DE 2016

HORA : 6:00 P.M.

LUGAR : Cra. 59 Nro. 11B-49 Club Puente Palma de Cali

En la ciudad de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, siendo las 6:00 P.M., del día 22 de Septiembre 2016, se reunieron en Asamblea Extraordinaria de los propietarios de unidades privadas que integran la PARCELACION EL LAGO "PARCELAGO" P.H., en el Club Puente Palma, ubicado en la Cra. 59 Nro. 11B-49 de la ciudad de Cali, previa convocatoria realizada conforme a lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, por el Señor Amador Valencia Vásquez, obrando en su calidad de Administrador y Representante Legal de la copropiedad, con el fin de poner en conocimiento, consideración y aprobación de la asamblea, varios puntos conforme al orden del día establecido.

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del quórum
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea General Ordinaria
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Designación de la comisión para revisar y aprobar el acta de esta Asamblea.
5. Proposiciones Y Varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACION DEL QUORUM

Se procede a verificar el quórum de liberatorio y decisorio, debidamente establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la PARCELACION EL LAGO "PARCELAGO" P.H., encontrándose presentes los siguientes propietarios, con el coeficiente de participación correspondiente:

Propietarios Representados por poder:

PROPIETARIO	LOTE	COEFICIENTE
Jaime Valencia	1	0,9471
Gerardo Rivera	1.2B	0,5109
Alejandro Noreña	2.2	0,4440
Gustavo A. Ramos	3.2	0,4440
Jaime García	6	0,8967
Cesar Cadavid	11.2	0,4744
Hernando Caicedo	12.2	0,5217
Carlos A. Bonilla	13A	0,5790
José Camilo Melo	13.2	0,5524
Elvia Valencia	15	0,8065
Soc. Legendarios Ltda.	19A	0,4826
Luis Enrique Pretel	22B	0,5927
Daniel Gutiérrez	24	0,2602
Darío Herrera y/o Carmen de Herrera	28	0,4850
María del C. Méndez	29	0,2171
Helen González	30A	0,8820
Luz Elena Posada	32A	1,0022
Imey Yaliza Hoyos	33A	0,5860
Flor Ángela Trujillo	34	0,6764
Ángela Montenegro	35A	0,5779
Rico Escobar e Hijos	39A	0,6290
José Luis Viveros	50A	0,8600
Stella Méndez	52	0,6990
Alejandra Cuevas	54A	0,6418
Mauricio Madriñan C	56	0,7104
Carlos A. Rojas H	69	0,9294
Carlos A. Rojas H	72	0,4440
Carlos A. Rojas H	73	0,4440
TOTAL		17,2964

Propietarios representados con poder:

PROPIETARIO	LOTE	COEFICIENTE	REPRESENTANTE
Zen Darwin	1.2A	0,6216	Mauricio Madriñan C
Jaime Zapata	1.2	0,6182	Luz Elena Posada
María Lucia Ramos	1.2C	0,4471	Gerardo Rivera
Julio C. Velasco	2	0,4709	Carlos A Rojas H
Anthony Gasset	3A	0,3728	Surlay Arango Díaz
Denis Chacón	3B	0,5476	Mauricio Madriñan C
Alba Lucia Satizabal	3C	0,5032	Fidel Anaconas
Luis A. Quintero Q.	4 Y 4A	1,2742	José Luis Viveros B.
Daniel Rendón	5.2	0,6668	Amador Valencia V
Mirian Ortiz	6A	0,5917	Carlos A. Rojas H
Daniel Rendón	6.2	0,5434	Amador Valencia V
Luis Genaro Álvarez	7	0,5373	Luis G. Álvarez Reyes
Blum Hnos. y Cía.	7A	0,6660	Gerardo Rivera
Aida Alicia Ocampo	7-A1	2,5587	Carlos A. Rojas
Álvaro Parrado	7.2	0,6429	Mauricio Madriñan C
Ana María Restrepo de P.	8.2	1,0938	Luz Elena Posada
Eduardo Borrero R	9A	0,4756	Carlos A. Rojas H
Blum Hnos. y Cía.	10A	0,7760	Gerardo Rivera
María E. de Morales	10.2	0,6124	Ligia Tabares Orozco
Rubiela Victoria	11A	0,5905	William Garay Victoria
Guillermo López Narváez	11B	0,5180	Mauricio Madriñan C
Armando Clavijo	12	1,7010	Ligia Tabares Orozco
Mariano Ramos Giraldo	12A	0,9206	Gerardo Rivera
Juan Carlos Rojas C	13E	0,7400	Alfredo Solarte García
Claudia Lorena Torres	14	0,6069	Amador Valencia V
Yerlin Angulo Caicedo	14C	0,8696	Jorge Iván Coral Torres
Adolfo Arias	14.2	0,7490	Jaime García
Gloria A. Álvarez	15A	0,3395	Carlos Alberto Rojas H
Jorge Posada Restrepo	15B	0,6834	Luz Elena Posada
Jorge López	15D	0,8973	Gerardo Rivera
Gloria Edith Ramírez	16	0,3395	Carlos Alberto Rojas H
German Sandino Padilla	16A-17A	0,7599	Mónica Cardona Sarria
José Luis Tenorio R	18	0,4826	Luis E. Pretel

Leonor de Issa	18A	0,4440	Ligia Tabares Orozco
Edgar Soto	19	0,3670	Carlos Alberto Rojas H
Hussein Romaite	20	0,3166	Ligia Tabares Orozco
Ana Lucia Jaramillo	21	0,5036	José Luis Viveros B.
Juan A. Posada	21A	0,3700	Amador Valencia V
Acción Inteligente	23	0,6580	Leonardo Martínez
Carolina Miyata	23A	0,8509	Carlos Alberto Rojas H
Carlos Eduardo Tenorio	25A	0,4400	Ligia Tabares Orozco
Proyemco	25B	0,8583	Nora Marcela Aillon Morales
Proyemco	26	0,5294	Nora Marcela Aillon Morales
Diana Currea	26A	0,5180	Carlos Alberto Rojas H
Angélica Castro	31A	1,0139	Ligia Tabares Orozco
Central de Inversiones S.A.	32	0,7411	Ligia Tabares Orozco
María V. Cabrera	34	0,6764	Amador Valencia V
Ana Milena de Zamorano	36	0,4736	Luis Mauricio Madriñan
Paola Andrea Falla	36A	0,3552	Amador Valencia V
Jorge Enrique Giraldo	37A	0,5827	Blanca Ligia Lasso
Janeth Idrobo	38	0,5384	Carmen Fernández Morales
Jorge Enrique Giraldo	38A	0,5602	Blanca Ligia Lasso
Diego Játiva	39-A1	0,6288	Luis Fernando Rico
Diego Játiva	39-A2	0,6618	Luis Fernando Rico
Ángela María Méndez	40	0,5302	José Luis Viveros B.
Dower Herman	40A	0,4477	Mauricio Madriñan C
Nelly Echeverry	41	0,5322	Gerardo Rivera
Luis A Balcázar	41A	0,4777	Raúl Alexander Silva
Wilson Urrego	42	0,6109	Stella Méndez
Zully Mosquera	43	0,5150	Jenny Viviana Gómez
Helmuth Haeusler Silva	43A-1	0,4789	Carlos A. Rojas H
Álvaro H. Rueda y Elvia de Rueda	44A	0,4293	Ligia Tabares Orozco
Hernán E. Echeverry	46	1,0019	Ligia Tabaré Orozco
Marisol Arbeláez	46A	0,5914	Alfredo Solarte García
Carlos A. Bernal	47	0,8600	Mauricio Madriñan C
Gloria Posada de Tanaka	47-A2	0,5680	Ligia Tabares Orozco
Sigifredo Rojas	47-A2	0,6667	Ligia Tabares Orozco
Cesar Pulido	47-A3	0,6667	Mauricio Madriñan C
Cesar Cortázar	48A	0,6660	Héctor Fabio Rojas
Gustavo Adolfo Uribe	51	0,5701	Andrés Felipe Gutiérrez

Lilian Toro y/ o Cristian Sarria	51A	0,5945	Mauricio Madriñan C
Rafael Vallejo	53	0,4560	Carmenza de Herrera
Clara Isabel Recio	54	0,4669	Mauricio Madriñan C
Martha Cecilia Carvajal	55	0,7104	Mauricio Madriñan C
Ernesto Forero Acosta	55A	0,5920	Ernesto Forero
Diana Plata Noreña	57A	1,3171	Amador Valencia V
Asesorías y Consultoría	58	0,5302	Mauricio Madriñan C
Diana Plata Noreña	59A	0,9856	Amador Valencia V
Juan Carlos Hincapié	61A	0,6054	Jhon Jairo Castañeda
Juan Carlos Hincapié	62B	0,5493	Jhon Jairo Castañeda
Rodolfo Jaramillo	63A	0,4588	Ligia Tabares Orozco
Esteban Hernández	64A	0,7459	Gloria Yobana Bolaños
Martha Cecilia Giraldo	71	0,9294	María del Carmen Méndez
		53,9307	
TOTAL		53,9307	

Verificado el quórum reglamentario, se puede determinar que se encuentran presentes y representados mediante apoderados un 51.46% El Doctor Leonardo Martínez representante del predio 23 pregunta si se puede deliberar con el porcentaje que hay, el Presidente de la reunión le manifiesta que se requiere del 50 más uno y se da inició a la reunión. Al avanzar con la reunión se llegó al 71.2271% de los coeficientes de copropiedad.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

El Señor Mauricio Madriñán pregunta a los presentes qué persona estaría interesada en participar como Presidente de la Asamblea Ordinaria.

Al no postularse nadie, se propone al Señor Carlos Alberto Rojas como presidente de la asamblea y adicionalmente a la señora Ligia Tabares como secretaria de la asamblea.

El señor Carlos Alberto Rojas y la señora Ligia Tabares identificados aceptan el nombramiento.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Se pone en consideración el orden del día el cual es aprobado por unanimidad por los presentes..

4. DESIGNACION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE ESTA ASAMBLEA.

El señor Carlos Alberto Rojas pregunta quienes se quieren postular para conformar la COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Se postulan la señora María del Carmen , el Dr. Leonardo Martínez y el Ingeniero Luis Enrique Pretel, comisión que es aprobada por unanimidad por parte de la Asamblea General Extraordinaria y quienes estando presentes, aceptan este nombramiento.

5. REVISIÓN , DISCUSIÓN Y APROBACIÓN MANUAL DE CONVIVENCIA

Se pone en consideración el presente Manual de Convivencia con sus respectivos capítulos, numerales e incisos así:

Este reglamento tiene como finalidad la regulación del régimen de convivencia de los propietarios, usuarios y/o residentes a cualquier título de los bienes privados que conforman la PARCELACIÓN EL LAGO, frente a la prestación de los servicios de administración, así como el uso de las zonas o bienes comunes y, en general, delimitar unas pautas de comportamiento y buenas costumbres que redunden en la tranquilidad y seguridad de todos sus ocupantes. En consecuencia, determina parámetros de comunicación entre los propietarios, usuarios y/o residentes de bienes de dominio privado de LA PARCELACIÓN, así como con la administración y todos sus miembros, en procura de conciliar cualquier posible diferencia, que eventualmente se presente producto de la interacción de todos sus ocupantes, evitando en lo posible llegar a instancias judiciales. Todo lo anterior con un fin último y primordial, que es el logro de una convivencia pacífica y armónica entre todos sus ocupantes. Conforme al manual de convivencia de LA PARCELACIÓN, es como se determina a continuación:

ARTICULO 1º DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

- 1.1.** Usar, gozar y disponer de los bienes privados, respetando las normas legales, los derechos de los demás propietarios y residentes de los inmuebles, y las obligaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.
- 1.2.** Usar los bienes comunes que integran la parcelación, de acuerdo con su naturaleza y destinación, las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.
- 1.3.** Tomar decisiones relacionadas con los bienes comunes pertenecientes a la parcelación, reunidos en asamblea general.

1.4. Participar en las deliberaciones de la asamblea general de propietarios y votar en ésta.

1.5. Elegir y ser elegidos como miembros de los órganos de dirección y administración.

1.6. Que se respeten sus derechos constitucionales por parte de los órganos de dirección y administración, los demás habitantes y ocupantes de la parcelación, y sus visitantes.

ARTICULO 2º DERECHOS DE LOS RESIDENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

2.1. Ser oídos en la asamblea cuando se vayan a tomar decisiones que puedan afectarlos, realizar peticiones y obtener pronta resolución.

2.2. Usar los bienes comunes que integran la parcelación de acuerdo con su naturaleza y destinación, las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente manual de convivencia.

2.3. Que se respeten sus derechos constitucionales por parte de los órganos de dirección y administración, los demás habitantes y ocupantes de la parcelación y sus visitantes.

ARTICULO 3º OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS y RESIDENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS:

3.1. Respetar y preservar las condiciones de seguridad, tranquilidad, salubridad y moralidad en el interior de la parcelación y en las áreas públicas o privadas colindantes.

3.2. Participar activamente en la conservación de la convivencia pacífica, el respeto a la dignidad humana, los derechos constitucionales, la solidaridad y el cuidado del medio ambiente.

3.3. Cumplir las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y en el presente reglamento interno o manual de convivencia.

3.4. Mantener el lote de terreno y la vivienda construida sobre éste, en las mejores condiciones de higiene, seguridad y conservación (podas periódicas de jardines y pintura exterior), libre de escombros y otros elementos que pueda afectar la imagen de la copropiedad.

3.5. Realizar inmediatamente las reparaciones en sus bienes privados, cuya omisión pudiera ocasionar daños a la parcelación.

3.6. Ejecutar oportunamente las reparaciones que les correspondan en los bienes comunes cuyo uso exclusivo les haya sido asignado.

3.7. Realizar mantenimiento adecuado a los aparatos, equipos e instalaciones ubicados dentro de la unidad privada.

3.8. Permitir la entrada a la unidad privada al administrador o al personal autorizado por éste, cuando se presente una urgencia y exija una inmediata intervención, cuya omisión podría afectar la seguridad de la parcelación o la salud de sus habitantes.

El señor Carlos Alberto Bonilla propietario de la casa 13A manifiesta que no está de acuerdo en este punto, pues él considera que al señor Amador Valencia (Administrador), no se le deben dar tantas facultades y que en caso de haber un siniestro como un incendio se debe llamar a los bomberos y en el caso que se necesite la Policía se llama a la policía. Algunos propietarios apoyan la intervención del señor Carlos A. Bonilla

El señor Amador Valencia interviene y dice para lo único que el Administrador que este de turno entraría a alguna de las propiedad es cuando se tape algún pozo séptico, de lo contrario él no tiene nada que hacer y como lo expreso el señor. Carlos A. Bonilla serán las autoridades competentes que entren a la propiedad cuando así se requiera. Una vez aclarada la situación los presentes modifican el texto Así:

3.8. Permitir la entrada a la unidad privada en ausencia de los propietarios al administrador o al personal autorizado por éste, cuando se presente una urgencia y exija una inmediata intervención, cuya omisión podría afectar la seguridad de la parcelación o la salud de sus habitantes.

3.9. Cuidar y hacer buen uso de las zonas comunes de la copropiedad, tales como: zonas verdes, vías, canales para aguas lluvias, infraestructura de acueducto, alcantarillado y su tratamiento, energía eléctrica e iluminación.

3.10. Cuidar el sistema de alcantarillado, evitando el derrame de materiales combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos, los cuales puedan ocasionar dificultades, poner en peligro el buen funcionamiento del sistema y el adecuado tratamiento de las aguas residuales domésticas de la copropiedad.

3.11. Las aguas lluvias deben dejarse correr debidamente encauzadas por las vertientes naturales del terreno y las adecuadas para este fin; no se podrá obstruir el paso de estas aguas.

Se modifica el texto y queda así:

3.11. Las aguas lluvias deben dejarse correr debidamente encauzadas por las vertientes naturales del terreno y las adecuadas para este fin; no se podrá obstruir

el paso de estas aguas. Donde el agua no se puede encausar de manera natural se realice un trazado de la cuneta de descarga en el paramento o lindero de los lotes para que no atraviese ningún lote.

3.12. Las aguas del acueducto de la copropiedad, no podrán ser intervenidas, desviadas ni contaminadas por parte de los residentes o sus invitados.

3.13. Las piscinas se deben mantener en condiciones óptimas de salubridad para que no se conviertan en foco de enfermedades.

3.14. Informar al administrador sobre la existencia de enfermedades infecciosas o contagiosas en su unidad privada y desinfectarla adecuadamente conforme a las normas sanitarias.

3.15. Realizar las fumigaciones que fueren necesarias para exterminar plagas. Si el administrador solicitare al propietario de una unidad privada, la realización de una fumigación especial para exterminar algún tipo de plaga que hubiese tenido origen en su propiedad y éste no la llevare a cabo oportunamente. Podrá el administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al propietario, con el fin de evitar la propagación de la plaga a las demás unidades privadas de la parcelación.

3.16. Pagar cumplidamente las expensas comunes, sean ordinarias y extraordinarias. Existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el residente a cualquier título del bien privado.

3.17. Pagar las primas obligatorias de seguro y aquellas cuya contratación haya sido autorizada por la asamblea general, con relación a los bienes comunes de la parcelación.

3.18. Mantener actualizada la información a la administración del nombre de los nuevos adquirentes o residentes de la unidad privada.

3.19. Exigir al nuevo propietario que en la escritura de adquisición respectiva, exprese su conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, y el manual de convivencia y sus reformas o modificaciones posteriores.

3.20. Todo residente se hará responsable por los daños que causen él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y cobrados por la administración al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia el residente, al autorizar el ingreso de un visitante, es responsable de su comportamiento, la cual deberá someterse al presente manual.

3.21. Verificar el buen estado de cables, toma corrientes y enchufes con el fin de evitar cortos circuitos.

3.22. Verificar que no existan fugas de gas y al salir de la unidad privada, dejar las válvulas apagadas.

ARTICULO 4º PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES DE UNIDADES PRIVADAS:

4.1. EN CUANTO A LA SEGURIDAD O SOLIDEZ DE LA PARCELACIÓN:

4.1.1. Introducir o mantener en las unidades privadas, sustancias inflamables, explosivas, húmedas y todas aquellas que puedan atentar contra la solidez y seguridad de la parcelación. Solo se permitirá el combustible (Gasolina y gas) para uso doméstico y algunas sustancias corrosivas para control de plagas.

4.1.2. Dejar encendidos bombillos, lámparas, velas, cigarrillos, calentadores, estufas, equipos, etc. al salir de la unidad privada o al acostarse.

4.1.3. Descuidar las velas encendidas o dejarlas cerca de cortinas o materiales como madera o papel; encender fósforos o cigarrillos cerca de sustancias inflamables o permitir a menores de edad entrar en contacto con estos elementos.

4.1.4. Permitir a los menores de edad permanecer sin la supervisión de un adulto responsable, en habitaciones donde haya fuentes de calor Ej: cocinas.

4.1.5. Sobrecargar los circuitos eléctricos.

4.1.6. Sembrar árboles que crezcan a gran tamaño cerca de las redes eléctricas para que no afecten ni las construcciones, ni la visibilidad y ponga en riesgo la seguridad de los vecinos.

4.17. Los arboles existentes deben podarse periódicamente como mínimo a un metro de distancia de las redes eléctricas

En el inciso 4.1.6 y 4.1.7 toma la palabra el Ingeniero Luis Enrique Pretel quien manifiesta. qué se debe respetar el derecho al disfrute del paisaje. Y él se ha visto afectado por un vecino que sembró unos árboles que impiden la visibilidad hacia la montaña.

El Dr. Leonardo Martínez (representante del Lote 23) manifiesta que no es posible utilizar el Manual de Convivencia para crear limitaciones al uso legítimo de la propiedad privada, luego no pueden crearse prohibiciones con un Manual de Convivencia, cuya finalidad no debe ser otra que regular los usos de las zonas comunes. El tema de "visibilidad" es absolutamente subjetivo, porque hay quien considere que la altura adecuada es 5 metros, otros 10 y otros tendrán referentes.

La Sra. Mónica Cardona (propietaria lotes 16A y 17A Y Miembro del Comité de Convivencia) aclara no estamos colocando medidas, es ponerse de acuerdo con el vecino. Muchos nos vemos afectados por el crecimiento de los arboles me incluyo, el propietario que colinda con mi predio tiene más o menos unos quince árboles, que me están quitando la visibilidad y no he podido hacer nada , tengo muchos problemas, eléctricos e hidráulicos las ramas de estos árboles han dañado el techo, y las hojas tapan las canales de agua

El señor William Garay propietario predio 11A Dice este tema de cortar o podar es muy delicado yo tengo unos árboles de más de quince años y no los voy a cortar

La propietaria del Lote 29 Sra. María del Carmen Méndez manifiesta: si a mi no me gusta que me tapen la visibilidad entonces tengo que ser equitativo con el vecino y no tapar la visibilidad de los demás.

La Sra. Luz Elena Posada (Propietaria Lote 32-A) dice no todos los árboles se pueden sembrar a la misma altura. Yo tengo unos árboles que sembré hace más de diez años y cuando lo hice no le tapaba la visibilidad a nadie, pero ahora no los voy a cortar.

El Señor Mauricio Madriñan (propietario Lote 53) manifiesta la idea es no perjudicar ni al uno y al otro , es descopar no cortar de raíz .

La Sra. Elvia Valencia (propietaria Lote 15) propone a los presentes que se consulte con la CVC para saber cuál es la altura adecuado de los árboles.

Interviene el señor Gerardo Rivera (propietario del Lote 1.2B) y dice están confundiendo cortar con descopar, el descopar se debe hacer por razones de seguridad en lo que tiene que ver con las redes eléctricas, para que no vernos afectados. En cuanto a la altura de los arboles recordemos que la parcelación es una montaña no se puede trabajar con medidas.

El señor Carlos Alberto Rojas dice nosotros en el Consejo de administración llevamos más de un año tratando este tema de la poda de los árboles. Lo único que nos une es la palabra convivencia yo tengo arboles incluso de muchos mas años en mantelos a una altura adecuada.

El Ingeniero Luis Enrique Pretel manifiesta insisto el caso mío es muy particular el vecino que da a mi propiedad siembra a nivel de mi predio con lo cual me corta la visibilidad a las montañas nosotros vamos es a disfrutar del paisaje me siento muy mortificado más cuando en mi lindero siembran pinos que crecen a una altura de más de cinco metros y árboles de bambú que crecen a más de tres metros, considero que mi vecino, que es el Dr. Paz está obrando de mala fé con el ánimo de afectarme.

El Dr. Leonardo Martínez (representante del lote 23) dice tengo tres anotaciones: La primera. Es que no debemos olvidar que esta es una parcelación rural, por lo que es ilógico que estemos hablando de limitar la altura natural de los árboles que legítimamente se han sembrado. En segundo lugar, se está intentando privilegiar un derecho no regulado por la ley, como el "derecho a la vista" en un perjuicio que si está amparado por nuestra constitución, como lo es el de la copropiedad privada y su uso legítimo. Y en tercer lugar, quiero que quede constancia en el acta de que el Sr. Pretelt en su primera intervención manifestó que su vecino actuaba de mala fe, para luego indicar que su vecino es el Dr. Paz, al respecto debo indicar que no represento al Dr. Paz, pero le conozco y puedo dar fe de su honorabilidad; por lo anterior, no puedo pasar por alto las afirmaciones descomedidas que el sr. Pretelt ha expresado contra el Dr. Paz en esta reunión, que pueden tener consecuencias, por lo que pido que estas consten en el acta de la reunión para que sirvan como prueba.

Interviene el Señor Mauricio Madriñan y dice, el Ingeniero Luis Enrique Pretel nos solicitó que interviniéramos para solucionar una situación de convivencia, quisimos que las dos partes se pusieran de acuerdo pero no fue posible.

Toma apalabra el señor Carlos Alberto Rojas y dice lo que queremos es que las partes afectadas se pongan de acuerdo, nuestro deseo es poder servir a la parcelación, queremos colaborar en todo lo que podamos con el ánimo de tener un buen vecino. Al Dr. Paz se le han enviado varias comunicaciones y no las ha querido responder.

El señor Leonardo Martínez le pregunta a la secretaria de la reunión, señora Ligia, que indique a la reunión en cuál es el lote de propiedad del Dr. Paz a lo que la señora Ligia contesta que ninguno está a nombre de él, el Sr. Carlos A. Rojas pregunta al señor Leonardo Martínez cuál es su lote, a lo que el sr. Martínez contesta que " representa el Lote 23, su propietario es una sociedad, cuyos socios y representantes legales constan en el correspondiente Certificado de Cámara de Comercio que entregué a la mesa directiva, y allí pueden verificar lo que consideren".

Dice la Sra. Mónica Cardona, lo que tenemos que hacer es conciliar, y cuando sembremos mirar que estamos sembrando y evitar sembrar frente a las redes eléctricas para que no haya ningún riesgo.

Informa que a nivel de Consejo de administración se habló para conseguir información con la CVC pues el bambú es un árbol cuyas raíces se pega a las tuberías, así, como conseguir una visita del dagma teniendo en cuenta que este territorio es muy inestable.

Así mismo se informa que hay árboles que con sus ramas están invadiendo parte de las vías impidiendo el tránsito de los vehículos y en el manual dice que la

administración informará a quien corresponda y si no los pueda, la administración lo hará y cargará el valor correspondiente al propietario.

Como no se logra un acuerdo en cuanto a la redacción del texto con relación a la visibilidad se lleva a votación para ver si se deja la palabra "visibilidad" o se quita. El porcentaje de los coeficientes que no están de acuerdo con la palabra visibilidad es del 7.59% por lo tanto el inciso queda así: aclarando que se acudirá a entidades competentes para determinar cuál debe ser una altura adecuada en cada caso:

4.1.6. Tener árboles que crezcan a gran tamaño cerca de las redes eléctricas para que no afecten ni las construcciones, ni la visibilidad y ponga en riesgo la seguridad de la copropiedad.

4.1.8. Almacenar adecuadamente las sustancias corrosivas e inflamables de uso doméstico.

4.1.9. Efectuar excavaciones o movimientos de tierra que puedan desestabilizar el terreno, así se trate de las unidades privadas o vecinas, vías o zonas de uso común.

4.1.10. Realizar cualquier tipo de quemas o encender fuegos de cualquier clase dentro del área de la copropiedad, que pongan en riesgo la salud y la seguridad de la comunidad. El uso de pólvora y juegos pirotécnicos debe hacerse con la seguridad y supervisión de personas mayores. Cualquier evento que se presente correrá por cuenta del propietario del lote que lo realice

4.1.11. Están prohibidas las fogatas en todas las zonas comunes de la parcelación, se prohíbe también quemas de basura que tengan más de un metro cuadrado. Solo está permitido fogatas recreativas

4.2. EN CUANTO A LA SALUD PÚBLICA:

4.2.1. Introducir o mantener en la unidad privada, sustancias peligrosas, infecciosas, tóxicas, explosivas, corrosivas, inflamables, volátiles, radiactivas o reactivas; sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, estupefacientes, armas y cualquier elemento o sustancia que pueda causar daño a la salud humana o al medio ambiente.

4.2.2. Emitir sustancias contaminantes al aire, tales como gases, humo, olores, vapores, residuos, vibraciones, hollín, cenizas, polvo, chispas, calor, frío, humedad; producción de luz por avisos o corrientes eléctricas; radiaciones, etc., que superen los niveles de emisión, de acuerdo a las normas sanitarias, urbanísticas y de policía.

4.2.3. Utilizar equipos de sonido, radios, instrumentos musicales, amplificadores o fuentes emisoras similares, cuyo volumen exceda los niveles sonoros máximos permitidos por el Dagma en la zona donde esté ubicada la parcelación.

4.2.4. Fumigar con productos que afecten el medio ambiente y/o la salud de los residentes de la copropiedad.

4.3. EN CUANTO A LA TRANQUILIDAD: Los propietarios, usuarios y /o residentes a cualquier título de los bienes privados que integran la parcelación, así como sus visitantes o invitados, deben tener en cuenta las siguientes prohibiciones con relación a la tranquilidad.

4.3.1. Producir ruidos que puedan afectar el bienestar de las personas. Estos ruidos deberán ser reducidos o suprimidos y se deberán implementar los aislamientos que sean necesarios.

4.3.2. En caso de reuniones o fiestas que se realicen en las unidades privadas, después de las 12:00 p.m., cualquier sonido emitido, debe ser solo audible al interior de la unidad privada, con el fin de no perturbar a los vecinos.

4.3.3. Utilizar las zonas comunes de circulación como lugares de reunión o juego.

4.3.4. El consumo de bebidas alcohólicas en las zonas comunes de la parcelación, así como también el permanecer en ellas en estado de embriaguez.

4.3.5. Derramar o arrojar agua, basuras, escombros, desechos o cualquier objeto o sustancia hacia las zonas comunes, hacia las demás unidades privadas, las áreas privadas o públicas colindantes de la parcelación y/o el alcantarillado.

4.3.6. Destinar las unidades privadas para usos diferentes a los establecidos y/o que contravengan las normas de convivencia, de salubridad y de protección ambiental.

4.3.7. Instalar antenas de comunicaciones o equipos eléctricos que puedan interferir o afectar las señales de los habitantes de la copropiedad (tales como, radio, televisión, entre otras).

4.3.8. Exhibir o usar armas de fuego y/o corto-punzantes, en las áreas comunes de la copropiedad.

4.3.9. Invasión total, parcial, momentánea o definitivamente predios privados.

4.3.10. Colgar ropas, letreros, alfombras, avisos, carteles y otros elementos similares en cercos, paredes externas, cerramientos, puertas o ventanas que limiten con las vías internas de la parcelación, con otras zonas comunes o privadas.

4.3.11. La fijación y distribución de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la parcelación.

ARTICULO 5º CUIDADO DE LAS ZONAS VERDES: Los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los bienes privados, así como sus visitantes o invitados, deben observar las siguientes conductas con el fin de procurar el cuidado de las zonas verdes y jardines de la parcelación, permitiendo la conservación del medio ambiente, el ornato y la recreación:

5.1. No se deben dañar los árboles, plantas y flores sembrados en estas zonas.

5.2. No arrojar papeles, basuras, colillas de cigarrillo, botellas y todo tipo de elementos en estas zonas.

5.3. No incomodar a las demás personas con ruido excesivo o juegos que causen molestias.

ARTICULO 6º VIAS VEHICULARES Y ZONAS DE PARQUEO: Los propietarios, usuarios y/o residentes a cualquier título de unidades privadas, deben tener en cuenta las siguientes recomendaciones con relación a las zonas de circulación vehicular y las zonas de parqueo:

6.1. Los vehículos automotores sólo deben transitar por las zonas de circulación vehicular y deberán ser conducidos a una velocidad máxima de 20 km/h.

En este numeral 6.1 los presentes manifiestan que la velocidad permitida debe ser de 20 km/h.

6.2. No se debe hacer sonar las bocinas de los vehículos automotores innecesariamente. Sólo estará permitido en situaciones de emergencia, que pongan en peligro inminente la vida o bienes de una persona.

6.3. Las personas que tengan vehículos con vidrios polarizados, deben bajarlos al ingresar y al salir de la parcelación, por razones de seguridad.

6.4. Las zonas de circulación vehicular y acceso, siempre deben permanecer libres. No podrán ser obstruidas con cualquier tipo de vehículos u objetos, dificultando el tránsito o acceso de personas o de vehículos.

6.5. Se prohíbe dejar en las zonas de circulación vehicular, materiales de construcción, escombros o cualquier elemento que pueda obstruir las vías, tales como: muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, escombros, entre otros.

6.6. No se permite el lavado ni limpieza de los vehículos en las zonas de circulación.

6.7. Normas de Seguridad en la Zona del Muelle:

- El uso del muelle es: Náutico (embarque y desembarque) y Solárium.
- No está permitido realizar labores de mecánica ni mantenimiento a los vehículos, botes, lanchas o equipos náuticos en las zonas de circulación, salvo las estrictamente necesarias para retirarlos y llevarlos al taller para su reparación. Si se trata de un desvare, el mecánico deberá estar

acompañado, bien sea por el propietario del vehículo o por un adulto responsable.

- Queda prohibido parquear en la zona de maniobras, Se permite solo el ingreso a los vehículos con tráiler, remolque o equipaje cargado para abordar; Luego hacer uso de la zona de parqueo.
- Las lanchas o equipos náuticos deben ser manejados a velocidad mínima tanto saliendo como entrando al muelle.
- Es prohibido cocinar en el muelle.
- Respetar al empleado del embarcadero con sus recomendaciones.

6.8. Los niños menores de once (14) años no podrán jugar, montar en bicicletas, karts, patines y demás elementos, en las vías vehiculares, sin la debida supervisión de sus padres o adultos responsables. Los daños que se lleguen a presentar a causa de estas conductas, serán asumidos directamente por los padres o acudientes del menor.

El Doctor Leonardo Martínez representante del lote 23 manifiesta que no es prudente colocar el inciso 6.8 pues en caso de presentarse algún incidente, la parcelación se hace responsable de este hecho. Los Asambleístas por unanimidad aprueban la propuesta y el numeral 6.8 se quita del manual de convivencia.

La Sra. Flor Ángela Trujillo propietaria del lote 34 dice que está de acuerdo en la aprobación de este inciso ya que son muchos los niños que manejan cuatrimotos y andan a gran velocidad sin ningún control dentro de la parcelación.

6.9. Los vehículos, motocicletas, carros de golf, tricimotos, cuatrimotos y similares, sólo podrán ser conducidos por mayores de dieciséis (16) años y los menores con la debida supervisión de un adulto.

El Ingeniero Luis Enrique Pretel dice que hay que regular el sonido de las cuatrimotos a veces el ruido se vuelve una tortura, esta bien que lo disfruten pero el ruido es insoportable. Es solo controlar.

La Sra. Mónica Cardona dice hay que visualizar quienes son y enviar un memo y dar solución al comportamiento que esta afectando a los demás.

Los Asambleístas por unanimidad cambian la redacción del Inciso 6.9 quedando así:

6.9. Los vehículos, motocicletas, carros de golf, tricimotos, cuatrimotos y similares, sólo podrán ser conducidos por mayores de dieciséis (16) o quien esté autorizado por la Ley.

6.10. Las bicicletas podrán transitar por las vías comunes de la parcelación, conservando el carril derecho, a la velocidad máxima que será de 20 km/hora. La prevención de accidentes será responsabilidad de cada persona, en especial de los padres de menores de edad. Se recomienda el uso de casco, chaleco, luces de tránsito nocturno y todas las medidas de seguridad que sean necesarias.

6.11. El uso de cualquier vehículo, tendrá destinación exclusiva como medio de transporte y no podrá ser utilizado para prácticas deportivas.

6.12. Está prohibido enseñar a conducir en las vías comunes de la copropiedad.

6.13. Los vehículos que vienen subiendo tienen la prioridad sobre los que van de bajada.

6.14. El ingreso de vehículos de proveedores que se dirigen hacia las unidades privadas de la parcelación, debe ser autorizado por el propietario o residente de la respectiva unidad privada y se permite su ingreso con tiempo restringido, mientras se descarga su producto.

6.15. En la parcelación existen dos (2) zonas de parqueo vehicular, una en la capilla y otra en la zona demarcada del embarcadero. Estas zonas sólo podrán ser utilizadas por los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas.

6.16. Está prohibida la permanencia dentro de las zonas comunes de la parcelación, de vehículos de uso comercial o de terceros (no residentes de la parcelación).

6.17. Se prohíbe parquear vehículos en las zonas de circulación.

6.18. Las volquetas, camiones u otro tipo de vehículos pesados, sólo podrán ingresar en los lotes privados o en las zonas comunes autorizadas, en los cuales se desarrollen obras de construcción, en los horarios establecidos. En ningún caso se podrán parquear en las vías comunes.

6.19 Controlar la entrada y salida de vehículos públicos a la parcelación.

6.20. Todas las personas que transiten a pie por la parcelación deberán hacerlo por los senderos peatonales establecidos para tal fin.

6.21. Se debe llevar a reparar inmediatamente cualquier vehículo con escape de gasolina o aceite.

6.22. El copropietario o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la parcelación, indicando su número de placa, marca y color.

ARTICULO 7º REPARACIONES Y CONSTRUCCIONES NUEVAS: Los propietarios de los lotes de terreno, que conforman la parcelación, deberán sujetarse a las siguientes normas de construcción:

7.1. Cada propietario deberá tramitar la licencia de construcción ante la autoridad competente y deberá respetar las normas urbanísticas vigentes al momento de la construcción y, las normas para la protección del medio ambiente. Serán por cuenta de los propietarios de los lotes, todas las obras que se ejecuten o deban ejecutarse dentro de los mismos, para su utilización y beneficio particular.

7.2. Toda construcción nueva debe ser previamente aprobada por la Junta de Administración que enviara los planos para conocimiento de los predios vecinos que verificaran la ausencia de contaminación visual de la nueva edificación o reforma. Ninguna construcción nueva puede iniciarse sin el respectivo permiso de la Junta; la portería no permitirá el acceso de materiales y personal de construcción sin el cumplimiento de este requisito.

La señora Mónica Cardona dice tenemos unos puntos muy sugestivos porque cada quien hace lo que quiere en su propiedad y nosotros no podemos impedir las construcciones, ni podemos decir si la obra quedo bien hecha o no y el Consejo no es el más erudito para decir si se construye o no. Lo que si queremos dejar sentado es que se presente ante la administración, la respectiva autorización de construcción. Esto lo hacemos para que haya controles en cuanto a las construcciones nuevas.

Se hace un cambio en la redacción del inciso 7.2 y queda así:

7.2. Toda construcción nueva debe presentar a la Administración la licencia de construcción aprobada; como requisito para iniciar las obras, quienes a su vez enviara los planos para conocimiento de los predios vecinos que verificaran la ausencia de contaminación visual de la nueva edificación o reforma.

7.3. Cada propietario deberá acordar con la administración, los horarios y condiciones para el acceso de los elementos necesarios para adelantar la

construcción en su lote y del personal respectivo.

7.4. Se debe informar al administrador de la parcelación sobre el inicio de las obras y durante la construcción se deben cumplir las siguientes normas:

- Todos los trabajadores que ingresen a la parcelación deberán ser previamente registrados en la administración.
- El propietario es directamente responsable de los daños causados por la construcción de la vivienda o los movimientos de tierra y deberá reconocer el costo de los mismos a los afectados. Las casetas provisionales de construcción o el almacenamiento de materiales deberán ubicarse respetando los aislamientos del lote. El propietario es el único responsable por la custodia de los materiales de construcción que tenga en su lote.
- Al iniciar la obra, el propietario debe contratar un seguro de responsabilidad civil para cubrir los posibles daños que por cuenta de su construcción se causen a terceros.
- Una vez terminada la construcción, se deben remover los escombros, construcciones temporales, postes y telas de cerramiento.

7.5. El propietario interesado en realizar reparaciones en su unidad privada, deberá informar con tres (3) días de anticipación a la administración con excepción de trabajos urgentes y será responsable de la conducta y actos de las personas autorizadas para realizar las obras.

7.6. No se podrán utilizar las zonas comunes para almacenamiento o preparación de materiales de construcción.

7.7. Los escombros de las obras deberán recogerse oportunamente y retirarse al sitio autorizado.

7.8. El horario para realizar obras nuevas y/o reparaciones, salvo las de carácter urgente, así como el ingreso de materiales, será de 8:00 a.m. a 5:30 p.m., de lunes a viernes y sábados de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los domingos y festivos están prohibidos estos trabajos.

ARTICULO 8º OBLIGACIONES DE LOS RESIDENTES DE LA PARCELACIÓN CON RELACION A LA TENENCIA DE SUS ANIMALES DOMESTICOS: La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional y Distrital de Policía.

8.1. Mantener los animales domésticos en condiciones apropiadas en cuanto a alimentación, salud, abrigo, movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene.

8.2. Todo perro para circular o ser conducido en área pública, en propiedad privada abierta al público o en las zonas comunes de la parcelación, debe

cumplir con los requisitos legales de vacunación, de sistema de identificación y además ser conducido con collar y correa, que no podrá ser de material elástico o extensible ni de una longitud superior a 1.50 metros.

8.3. Se debe evitar que los animales domésticos generen niveles de ruido que superen los niveles tolerables determinados por las autoridades de salud.

8.4. Se debe evitar igualmente que los animales domésticos produzcan niveles de ruido que, aunque no superen los niveles de tolerancia, sean constantes y molestos para los demás habitantes de la parcelación.

8.5. El propietario o residente del animal doméstico debe recoger inmediatamente los excrementos dejados en zonas comunes y depositarlos en bolsas y llevarlos a las unidades privadas.

8.6. Los dueños de perros y otras mascotas, se harán responsables de los daños e incomodidades que éstos ocasionen a la comunidad o a algún vecino en particular, debiendo proceder al pago de multas o indemnizaciones, si las hubiere, por alguna falta o trasgresión al presente reglamento.

8.7. En ningún caso será permitido dejar perros en las unidades privadas, sin estar atendidos en todo momento por personas adultas.

8.8. Está prohibida la tenencia de animales silvestres y/o domesticados, en la parcelación.

ARTICULO 9º PERROS POTENCIALMENTE PELIGROSOS O DE MANEJO ESPECIAL:

9.1. La asamblea general de propietarios de la parcelación, podrá prohibir la tenencia de perros potencialmente peligrosos o de manejo especial, en la misma.

9.2. En caso de que su tenencia no sea prohibida, estos animales, para circular o ser conducidos en área pública, en propiedad privada abierta al público o en las zonas comunes de la parcelación, deben llevarse con sus respectivos permisos, con bozal, collar y correa, que no podrá ser de material elástico o extensible ni de una longitud superior a 1.50 metros, por personas mayores de edad, que no se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas ni presenten limitaciones físicas, a menos que, en este último caso, se trate de un perro guía.

9.3. Las instalaciones que ocupen los perros potencialmente peligrosos deberán ser resistentes y efectivas de tal forma que impidan la salida del animal y se elimine toda posibilidad de agresión o mordedura a cualquier persona u otro animal.

ARTICULO 10° MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS: Los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los bienes privados que conforman la parcelación, deben aplicar las siguientes medidas con el fin de lograr un adecuado manejo de las basuras:

10.1. No se deben acumular residuos sólidos en la unidad privada ni mantenerlos en condiciones antihigiénicas.

10.2. Los residuos deben presentarse en bolsas bien cerradas para su recolección, de tal forma que estén aislados del medio ambiente y de las personas que presten el servicio de aseo, con un tiempo no superior a tres (3) horas de anticipación al horario de recolección para la zona.

10.3. Los residuos deben almacenarse en bolsas plásticas, dentro de tarros o canecas con tapa. Es recomendable colocar papel periódico al interior del tarro o caneca.

10.4. Los propietarios o tenedores de las unidades privadas deben separar los residuos sólidos en dos (2) bolsas, una para los residuos orgánicos y otra, para los inorgánicos, desarrollando una cultura del reciclaje.

10.5. Los residuos peligrosos deben ser entregados directamente a las personas que presten el servicio de aseo, advirtiéndole su contenido.

10.6. Con respecto a residuos de carnes, es conveniente guardarlas en pequeñas bolsas en el congelador hasta el día en que pase el camión recolector.

10.7. Las bolsas de basura deben ser trasladadas directamente desde cada unidad privada hasta la zona autorizada para depositarlas.

10.8. Cada residente de la parcelación deberá hacerse cargo de la disposición final de los escombros que se produzcan en su lote; estos no se podrán depositar en las zonas comunes de la copropiedad ni en predios vecinos.

10.9. Se prohíbe arrojar papeles, basuras, colillas de cigarrillo, botellas y todo tipo de elementos, en las zonas comunes de la parcelación.

ARTICULO 11° TRASTEOS: Con el fin de no tener inconvenientes al realizar los trasteos, se debe observar el siguiente procedimiento:

11.1. Todo trasteo deberá comunicarse a la administración por escrito, con tres (3) días hábiles de anticipación.

11.2. La administración debe informar al portero sobre el tipo, fecha y horario de realización del trasteo.



11.3. La entrada y salida del trasteo sólo podrá realizarse, entre las 8:00 a.m. y 5:30 p.m. de lunes a sábado. Los domingos y festivos están prohibidos los trasteos.

11.4. La persona que realice el trasteo, sea propietario o tenedor de la unidad privada, será responsable de los daños que genere en los bienes comunes.

ARTICULO 12° RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD Y MANEJO DE LA PORTERÍA.

12.1. Las puertas de acceso a la parcelación deberán permanecer cerradas, en todo momento y la portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola. Los porteros deben aplicar todas las medidas de seguridad y de vigilancia permanente en la parcelación con el fin de asegurar la tranquilidad y seguridad de sus moradores. El encargado de portería controlará las puertas de acceso a la parcelación y serán abiertas cuando así se requiera, desde dentro de la parcelación.

12.2. El comportamiento del personal de porteros de la parcelación con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. Los propietarios, tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben tratar con igual respeto al citado personal.

12.3. Queda prohibido al portero, mantener relación amistosa en horas de trabajo, con el personal que presta sus servicios en la parcelación o a sus residentes.

12.4. En la portería sólo debe permanecer el funcionario encargado de esta zona quien no permitirá que se realicen visitas en este lugar ni frente al mismo, ni que se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen a la parcelación.

12.5. Los empleados de los residentes (agregados de finca, personal doméstico, escoltas, conductores, entre otros) no pueden ocupar la portería, la zona de acceso a la parcelación ni ninguna zona común, para realizar reuniones.

12.6. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos a la parcelación como lugares de reuniones y visitas.

12.7. Se prohíbe el uso de la portería y de los accesos de la parcelación como zonas de juego o de recreación, así como de depósito de mercancías, materiales y/o basuras.

12.8. El portero no abrirá la puerta principal de la parcelación hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Cuando por cualquier circunstancia no sea posible comunicarse con el residente, no se permitirá la entrada del visitante.

12.9. Las visitas que reciban los empleados de los residentes (agregados de finca, personal doméstico, escoltas, conductores, entre otros), no pueden permanecer en el área de portería ni en las áreas comunes; estas visitas se atenderán en la unidad privada donde laboren, si el propietario así lo autoriza o en caso contrario saldrán de la parcelación hacia la vía pública, para tal efecto.

12.10. El encargado de la portería debe exigir documento de identificación a todo asesor comercial, técnico en reparación y/o obrero, que se dirija a cualquiera de las unidades privadas, consignarlo en la planilla de visitantes y entregar una escarapela de visitante, previa comprobación de que el residente se encuentra en la unidad privada y autoriza su ingreso. La salida del asesor comercial, técnico en reparación y/o obrero, debe igualmente ser autorizada por el residente de la unidad privada. Si el ingreso es en vehículo debe ser revisado el baúl tanto al momento de entrar como de salir.

12.11. Queda expresamente prohibido el ingreso de vendedores ambulantes a la parcelación.

12.12. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando sean autorizados por el residente de la unidad privada que solicitó el servicio. El empleado del servicio a domicilio debe dejar un documento de identificación en portería. Si no presenta un documento, no será autorizado su ingreso y el residente deberá dirigirse a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas que prestan este servicio, repartan publicidad dentro de la copropiedad.

12.13. El portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad, antes de permitir el acceso a la parcelación, de los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad. Estos funcionarios serán acompañados por personal de la administración. La administración no puede restringir el ingreso a funcionarios que deban realizar cortes de servicio por falta de pago de los residentes.

12.14. Los propietarios, tenedores u ocupantes de unidades privadas, pueden entrar libremente a la parcelación, a cualquier hora, de acuerdo con el registro que lleva la administración, el cual debe ser notificado al personal que atiende la portería.

12.15. Los empleados de los residentes (agregados de finca, personal doméstico, escoltas, conductores, entre otros) no podrán salir con paquetes, sin ser autorizados por los residentes y serán requisados, al ingreso y salida de la parcelación.

12.16. El personal de portería tiene a su cargo la recepción de la correspondencia y deberá entregarla de manera oportuna al destinatario.

12.17. Por ningún motivo le está permitido al portero, leer o permitir leer a terceros la correspondencia dejada para los residentes. Debe asimismo mantener estricto cuidado con la entrega de la correspondencia, de modo que no se presenten pérdidas o entregas equivocadas a otros residentes.

12.18. Queda prohibido al personal de porteros de la parcelación, suministrar información de propietarios, tenedores o residentes, mientras no sean debidamente autorizados.

12.19. Queda prohibido al personal de la portería, guardar en dicha zona, armas (salvo las destinadas a su dotación), joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes de propietarios, tenedores o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese, será de estricta responsabilidad del propietario, tenedor o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien los recogerá.

12.20. El empleado de la portería deberá dar aviso inmediato a la administración de todo inconveniente e irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.

12.21. Los relevos del personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el puesto debe llegar diez (10) minutos antes, para evitar demorar a quien ya cumplió con su trabajo.

12.22. Los residentes de la parcelación deberán informar a la administración o a la portería, sobre la presencia de personas extrañas o en actitudes sospechosas.

12.23. Los residentes de la parcelación deben informar por escrito a la administración, de manera rápida y oportuna, sobre el cambio de sus empleados (agregado de finca, personal doméstico, escoltas, conductores, entre otros), indicando nombre e identificación del (de los) saliente (s) y entrante (s).

12.24. Los residentes de la parcelación deben informar a la administración sobre sus ausencias prolongadas. En estos casos, se recomienda que se deje activado el sistema de alarma en la unidad privada correspondiente.

12.25. En caso de ausencias temporales, los residentes deberán informar por escrito a la administración, indicando el nombre y número telefónico de una persona responsable, a quien se le pueda avisar en el evento de que durante su ausencia surja una situación que afecte a la unidad privada o a los intereses de los residentes. Igualmente el residente que se ausente, deberá informar por escrito a la administración los nombres y números de las cédulas de ciudadanía de las personas autorizadas para ingresar a la vivienda, de lo contrario no se permitirá el ingreso de ninguna persona.

ARTICULO 13° RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD PARA REALIZAR ACTIVIDADES EN EL LAGO CALIMA: Los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los bienes privados que integran la parcelación, así como sus visitantes o invitados, deben observar las siguientes conductas con el fin de evitar inconvenientes o accidentes al desarrollar actividades en el lago o en sus orillas:

13.1. No se debe nadar nunca sin compañía, aunque sea un buen nadador pueden surgir imprevistos o problemas en el agua; si está acompañado siempre puede recibir ayuda.

13.2. Asegurarse de llevar los pies protegidos con zapatillas, sandalias de plástico o similares, incluso para nadar.

13.3. Ingresar primero los pies en el lago y nunca de cabeza.

13.4. El cuerpo debe acostumbrarse progresivamente a la temperatura del agua, si se siente mucho frío, es mejor salir lo antes posible.

13.5. No se deben consumir alimentos al nadar o mientras se permanece en el agua; podría ahogarse fácilmente al obstruir las vías aéreas.

13.6. Evitar comidas abundantes antes de nadar, respetar las horas de digestión, ingresar dos o tres horas después de la última comida, especialmente si el agua está muy fría o si se va a realizar ejercicio intenso.

13.7. Evitar consumir alcohol antes de nadar.

13.8. No es seguro permanecer en el agua cuando siente mucho frío, si el sol está muy fuerte o si está demasiado agotado por haber realizado una actividad física muy intensa.

13.9. Si está en peligro, conserve la calma y solicite ayuda rápidamente.

13.10. Si hay alguien en peligro, solicite ayuda; no realice un rescate sin analizar previamente los medios y posibilidades.

13.11. No empuje a los demás, no salte sin antes asegurarse que no hay alguien bajo el agua ni hunda a los demás.

13.12. Salga del agua si se desmejora el clima, sobre todo cuando se presenten tormentas eléctricas .

13.13. Se debe tener a disposición, un botiquín de primeros auxilios con material para urgencias y curaciones.

13.14. Deben tomarse baños de sol con protectores o bloqueadores solares,

evitando exposiciones prolongadas, en especial de 10:00 a.m. a 2:00 p.m.

13.15. Se prohíbe el ingreso de mascotas en la zona común del embarcadero

13.16. Se prohíbe el ingreso al lago, de bañistas en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.

13.17. Se prohíben los juegos violentos y carreras en el perímetro del lago.

13.18. El ingreso de menores de edad al lago debe ser con la supervisión de un adulto responsable.

13.19. Se debe vigilar de cerca a los niños pequeños, ellos no reconocen el peligro y además pueden ahogarse con muy poca agua; una zona que para nosotros puede parecerse segura, para ellos puede ser muy peligrosa. No dejar nunca a un niño solo cerca del lago, aunque sepa nadar; la mayoría de los ahogamientos ocurre por supervisión inadecuada por parte de los adultos.

13.20. Aplicar protector solar constantemente a los niños. Las gafas de sol con protector ultravioleta (UV), las gorras provistas de visera y la ropa protectora también contribuyen a proteger la piel de las quemaduras solares.

13.21. Los niños deben beber abundante líquido, sobre todo agua, con el fin de evitar la deshidratación. Es fácil deshidratarse bajo el sol, especialmente si el niño está muy activo y sudando. Los mareos, los vahídos y las náuseas son algunos de los signos de deshidratación y de sobrecalentamiento.

ARTICULO 14° RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD PARA LA NAVEGACION DE BOTES Y/O LANCHAS EN EL LAGO CALIMA: Los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los bienes privados que integran la parcelación, así como sus visitantes o invitados, deben evitar las siguientes conductas con el fin de prevenir inconvenientes o accidentes al navegar en botes y/o lanchas en el lago:

14.1. Embarcarse sin tener puesto un chaleco salvavidas apropiado.

14.2. Embarcarse en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.

14.3. Sobrecargar el bote o la lancha.

14.4. Desembarcar en sitios inadecuados.

14.5. Arrojar basuras y elementos de contaminantes al lago.

14.6. Navegar con prudencia a velocidad mínima en la zona donde están los

bañistas. Vehículo motor no debe circular a corta distancia de las orillas a altas velocidades esta debe ser en una franja de cincuenta (50) metros.

ARTICULO 15° RECOMENDACIONES DE SEGURIDAD PARA LA PRÁCTICA DE DEPORTES ACUATICOS EN EL LAGO CALIMA: Los propietarios, usuarios y/o tenedores a cualquier título de los bienes privados que integran la parcelación, así como sus visitantes o invitados, deben observar las siguientes conductas con el fin de evitar inconvenientes o accidentes al practicar deportes acuáticos en el lago:

15.1. La edad mínima para la práctica de deportes acuáticos, es de dieciocho (18) años (o de dieciséis -16- años, previo consentimiento de los padres o tutores). Los menores de dieciséis (16) años siempre deben estar acompañados por un adulto responsable.

15.2. Llevar siempre puesto un chaleco salvavidas apropiado.

15.3. Practicar los deportes acuáticos fuera de la zona destinada al baño o natación de personas, que comprende una franja de cincuenta (50) metros desde la ribera del lago.

15.4. Utilizar la dotación apropiada para la práctica del deporte acuático.

ARTICULO 16° DE LAS NORMAS PARA ARRENDAMIENTO DE CASAS:

Objeto: Poner en conocimiento de quienes disfrutaran temporalmente de la Parcelación las reglas que debe enmarcar su comportamiento para su propio bienestar y el de la comunidad propietaria.

Se entiende por arrendatarios a las personas que toman en alquiler una unidad habitacional en la parcelación o los invitados no acompañados por el propietario.

16.1. El propietario deberá presentar a la administración (Portería) el respectivo registro debidamente diligenciado a más tardar dos (2) días antes a la fecha de llegada. No podrá exceder el alojamiento de acuerdo a la capacidad de la casa campestre de acuerdo a lo informado por los propietarios.

- 16.2.** Los arrendatarios podrán utilizar las áreas comunes, respetando los reglamentos internos.
- 16.3.** Para arrendar en periodos menores de 30 días se debe presentar el certificado de inscripción al Registro Nacional de Turismo.
- 16.4.** Las invitaciones de los arrendatarios inferiores a treinta (30) días deben ser reportadas en portería.
- 16.5.** Las reuniones sociales previamente autorizadas por la Administración deberán realizarse sin causar molestias a los vecinos y podrán extenderse solo hasta las 12:00 p.m. La Administración se reserva el derecho de solicitar su terminación cuando lo considere necesario. Bajo ninguna circunstancia se permitirá que el ruido trascienda el espacio privado de las demás unidades habitacionales.
- 16.6.** Se les permitirá el ingreso de orquestas o conjuntos musicales con previa autorización, respetando los horarios y niveles de ruido permitidos.
- 16.7.** No les está permitido hacer camping, ni fogatas en zonas comunes salvo previa autorización o hasta que se defina una zona de camping.
- 16.8.** Se permitirá el ingreso de vehículos o motos a los arrendatarios de acuerdo a su capacidad de parqueo por unidad campestre.
- 16.9.** La utilización de vehículos y equipos náuticos del copropietario, solo puede hacerse con la autorización previa del mismo, la cual debe informar por escrito a la Administración.
- 16.10.** Los empleados ocasionales contratados por los arrendatarios deben cumplir los requisitos establecidos por la Administración y cumplir todas las normas vigentes para estos en la Parcelación y en general conservar una conducta ejemplar durante su permanencia.
- 16.11.** No se permite el ingreso de arrendatarios en buses. La autorización para el ingreso de microbuses será netamente a familiares.
- 16.12.** Todo Arrendatario con su documento de identidad, quedara registrado en el banco de datos de la Parcelación. Su futuro ingreso a la Parcelación quedara supeditado a su buen comportamiento. El propietario que alquile su predio a personas que causen molestias queda vetado para futuros alquileres
- 16.13.** Los arrendatarios deben estar inscritos previamente en la Administración (Portería) y deben firmar el acta de compromiso de convivencia antes de su ingreso.

ARTICULO 17° DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS QUE

ARRIENDAN CASAS: Se respetara el derecho legal que tienen los propietarios para la utilización de sus viviendas pero haciendo énfasis en las políticas de convivencia, tranquilidad y seguridad de la Parcelación y en la responsabilidad que les asiste por los daños o perjuicios que sus arrendatarios ocasionen a terceros o a la Copropiedad, por los cuales se hará solidariamente responsable de acuerdo a las siguientes normas.

17.1. Instruir al arrendatario sobre el comportamiento que debe tener durante su estadía en la Parcelación y hacerle conocer el Manual de Convivencia y firmar con él, el acta de compromiso al momento de cerrar el negocio o arriendo de la casa.

17.2. Diligenciar previa y completamente el formato de registro oficial de arrendatarios de la Parcelación, hacer un depósito por valor Medio Salario MLMV. Si el arrendatario cumple con las normas del manual de convivencia el depósito será reintegrado en cinco (5) días hábiles, a la cuenta que el arrendatario asigne.

17.3. Cobrar una multa de un salario MLMV al propietario del inmueble que alquila por los desórdenes y daños que se lleguen a presentar.

17.4. Si el arrendatario prolonga su estadía en la Parcelación debe llenar un nuevo registro, cumpliendo con el procedimiento anteriormente establecido y de acuerdo a los requisitos obligatorios del Registro Nacional de Turismo, mandado por el Art. 12 de la Ley 1101 de 2.006, así también y de manera especial, todo lo ordenado mediante el decreto 2590 de 2009 y demás normas concordantes.

17.5. El copropietario será solidariamente responsable económica y legalmente por los perjuicios causados por los arrendatarios a los bienes de la Parcelación y a terceros.

17.6. La Administración no se hace responsable por la pérdida de sus pertenencias, ni por los daños causados por sus arrendatarios en el uso y disfrute de su unidad campestre. Si el arrendatario no cancela las infracciones o los daños causados a los bienes de la copropiedad, estos valores serán facturados a cargo de la unidad arrendada.

17.7. La Administración se reserva el derecho de admisión y en tal sentido negara el ingreso a las personas que hayan tenido problemas de mal comportamiento.

Informa la Sra. Mónica Cardona no podemos prohibir el alquiler de las casas, pero si solicitar a las personas que lo hacen que sepan a quien le alquilan la propiedad, la parcelación es un lugar de descanso y el volumen de los equipos de sonido después de las 12 de la noche debe ser audible al interior de la vivienda, no podemos permitir fiestas hasta de siete días. Hay unas normas que hay que cumplir.

ARTICULO 18° ACTA DE COMPROMISO QUE DEBEN FIRMAR Y CUMPLIR LOS ARRENDATARIOS:

- 18.1.** Respetar el descanso de los demás, realizando actos que no comprometan la seguridad, la tranquilidad, salubridad y convivencia social de quienes conforman la Parcelación.
- 18.2.** Contribuir con la armonía ambiental y social, acatando la prohibición de realizar fiestas, mini-t-ks, ruidos y vibraciones estridentes con equipos de sonido sobre las vías, zonas comunes o dentro de la casa alquilada.
- 18.3.** Conducir prudentemente y bajo una velocidad máxima de 30 Km/H.
- 18.4.** Estacionar solo en el garaje de la casa alquilada o en los parqueaderos comunes, bajo ninguna circunstancia sobre andenes, zonas verdes o vías internas.
- 18.5.** Controle a los menores de edad, pueden conducir los vehículos automotores siempre y cuando vayan acompañados de un adulto responsable-
- 18.6.** Prevenir accidentes de tránsito que pongan en riesgo mi vida, la de mi familia o demás miembros de la comunidad de la Parcelación, por tanto conduciré solo en estado lucido, en ningún momento bajo embriaguez.
- 18.7.** Utilizar las vías, portería y áreas comunes para los fines establecidos como desplazamiento, recreación, deporte, esparcimiento e integración, en ningún caso para consumir o distribuir bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas o utilizarlas con fines distintos a los reglamentados para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres.
- 18.8.** Conservar la estética y armonía ambiental de la Parcelación, evitando colgar prendas, avisos, y otros elementos en las paredes, puertas, ventanas, balcones, ni en las áreas de uso común.
- 18.9.** Abstenerme de ingresar mascotas, equipos náuticos, grupos musicales y personas no autorizadas por el copropietario.
- 18.10.** Cumplir con la prohibición del uso de armas de fuego dentro de la Parcelación.
- 18.11.** Por la seguridad de todos, no utilizare pólvora, ni realizare quemas de ninguna naturaleza
- 18.12.** Conservare y respetare la fauna y la flora existente en la Parcelación, por ello no realizare prácticas de pesca, caza y camping.

18.13. Asumiré el compromiso de cancelar los daños ocasionados en las zonas comunes, en las propiedades, o a terceros y las sanciones económicas impuestas por la Administración por infracciones al reglamento.

ARTICULO 19° SOBRE LAS SANCIONES Y MULTAS: La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual de convivencia merecerá los siguientes tipos de sanciones.

19.1. Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.

19.2. Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier Asamblea General ordinaria o extraordinaria de propietarios conlleva la aplicación de una multa equivalente a medio salario mínimo vigente o dos (2) veces las expensas.

19.3. Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.

19.4. Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

19.5. Procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia:

1. Se envía una carta indicando la infracción cometida y se aplicará la sanción correspondiente al hecho.
2. Si se reincide se citara al propietario o residente infractor con el Comité de Convivencia.
3. Si no atiende los procedimientos, se interpondrá una querella policial al propietario o residente infractor.

19.6. Para la aplicación de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
2. Se citara a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
3. El Consejo de administración con base en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
4. Una vez notificado el residente, dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recurso de reposición ante el Consejo Administrativo. Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver sobre la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

5. Cuando la sanción consiste en multa y no sea cancelada por el infractor, se le factura en el próximo periodo junto con las demás deudas que este tenga para con la administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, esta podrá cobrarse por vía judicial.
6. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada.
7. Las diferencias que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración. Los conflictos de Administración.

ARTICULO 20° ZONAS DE ACCESO RESTRINGIDO:

Son zonas comunes de acceso restringido, para los propietarios, tenedores a cualquier título de los bienes privados, ocupantes y visitantes, todas las zonas destinadas a maquinaria y equipos de la parcelación, a las cuales sólo podrán acceder los empleados de la copropiedad.

ARTICULO 21° COMITÉ DE CONVIVENCIA:

21.1. Anualmente en la reunión de la asamblea general en la cual se designen los órganos de Administración, se elegirá los miembros del Comité de Convivencia que estará integrado por tres (3) personas. No podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad; sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración, o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la asamblea general, o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas. También es requisito esencial para el desempeño del cargo ser persona cumplidora de todas las obligaciones de naturaleza no pecuniarias.

21.2. El Comité de convivencia tendrá a su cargo el atender las conciliaciones, estudio de los hechos denunciados como generadores de perturbación y resolver sobre los mismos, contando con amplia facultad para promover formulas conciliatorias.

ARTICULO 22° DISPOSICIONES FINALES:

22.1. Las normas de este Manual de Convivencia obligan no sólo a los propietarios de los bienes privados que integran la parcelación, sino a los usuarios, ocupantes o tenedores de dichos bienes a cualquier título, así como a los terceros por quienes aquellos deban responder en los términos de ley.

22.2. La asamblea general de propietarios modificará o adicionará el presente manual en la medida que sea necesario para la seguridad de la parcelación y, la tranquilidad y salubridad de sus ocupantes.

22.3. Los propietarios, residentes, usuarios u ocupantes de los bienes privados, serán responsables de la conducta de sus invitados o huéspedes y deberán instruirlos acerca de las normas de convivencia.

22.4. La administración hará entrega a cada propietario, de una copia del manual de convivencia, en medio escrito o en medio magnético y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Cada copropietario será responsable de la entrega del manual a los tenedores u ocupantes de la unidad privada.

22.5. En cualquier tiempo Asamblea podrá modificar y reglamentar el presente Manual de Convivencia. Una vez expedidas las modificaciones o reglamentaciones deberá enviar copia de estas a los copropietarios indicando la fecha de su entrada en vigencia.

En este punto de la reunión, se solicitó verificar el quórum presente, dando como resultado que se encontraba presente y representado menos del 50% del total de los coeficientes de copropiedad. Ante ello, el presidente de la reunión hizo un llamado al señor Gerardo Rivera, quien ya se había ido de la reunión, quién telefónicamente manifestó aprobar el Manual. Con dicha aprobación, el presidente de la reunión declaró aprobado el presente manual de convivencia con el 52.9419% de los coeficientes de propiedad con las correcciones realizadas.

Siendo las 9:30 de la noche se da por terminada la presente reunión.

CARLOS ALBERTO. ROJAS H.
Presidente

LIGIA TABARES OROZCO
Secretaria

VERIFICACION ACTA ASAMBLEA.

Los suscritos **LEONARDO MARTINEZ, LUIS NRIQUE PRETEL Y MARIA DEL CARMEN MENDEZ**, identificados como aparece al pie de nuestras firmas, nos permitimos informar que una vez verificada el Acta de la Asamblea Extraordinaria, realizada el **22 de Septiembre de**

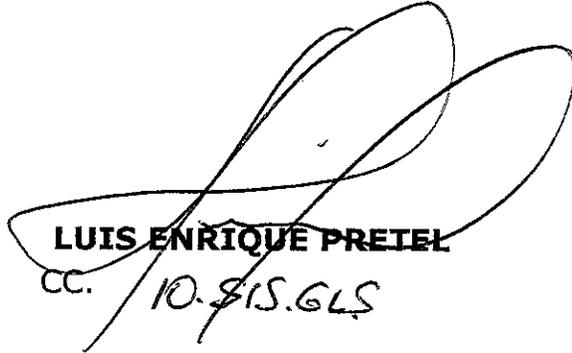


2.016 en el Club Punte Palma en la Cra.59 Nro. 11B-49 de esta ciudad, certificamos que encontramos que la presente acta, está acorde a las normas estatutarias y cumple con todo lo acaecido en dicha reunión. Por lo tanto es aprobada en todas y cada una de sus partes.

Atentamente,



LEONARDO MARTINEZ
CC. 6.135.497



LUIS ENRIQUE PRETEL
CC. 10.815.615



MARIA DEL CARMEN MENDEZ
CC. 31.448.373 Cali

