



REGLAMENTO DE CONVIVENCIA
AGRUPACIÓN
LA PRADERA DE POTOSÍ
CLUB RESIDENCIAL



Pradera

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I

Identidad institucional Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial 5

CAPÍTULO II

Derechos, deberes y obligaciones de los copropietarios 7

CAPÍTULO III

Seguridad y convivencia 11

CAPÍTULO IV

Tenencia y cuidado responsable de mascotas 22

CAPÍTULO V

Servicios públicos, mantenimiento y construcciones 25

CAPÍTULO VI

Órganos de Dirección y Administración 30

CAPÍTULO VII

De las faltas y sanciones 33

CAPÍTULO VIII

Procedimiento sancionatorio 37

AGRUPACIÓN LA PRADERA DE POTOSÍ CLUB RESIDENCIAL

Por medio de la cual se actualiza el Reglamento de Convivencia de La Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial.

El Consejo de Administración de la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial, en ejercicio de sus facultades legales y en uso de las atribuciones conferidas en el Capítulo X, Artículo 15.B.3.c. del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación,

CONSIDERANDO QUE:

La Asamblea de Copropietarios de la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial compiló las disposiciones que rigen desde su constitución dentro del régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001, la normatividad contenida en los reglamentos de propiedad horizontal de la Agrupación y las otras disposiciones internas que regulan el adecuado funcionamiento de la Copropiedad, para que sean consolidadas en el presente Reglamento de Convivencia, ajustando y unificando a su vez de forma práctica y resumida las disposiciones finales y el procedimiento para la adopción de sanciones de carácter pedagógico y pecuniario ante el incumplimiento de la normatividad.

La Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencia requiere de una reglamentación completa, clara y unificada, que regule los diferentes comportamientos y propenda a la sana convivencia, las relaciones de vecindad y armonía de todas las familias y visitantes de La Agrupación, teniendo en cuenta:

1. Que las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal son de carácter general, por lo que se requiere reglamentar cada una de las figuras allí esbozadas, y regular situaciones de carácter especial que son propias de las características de la propiedad horizontal y el procedimiento sancionatorio ante el incumplimiento de las mismas.
2. Que, de acuerdo con lo anterior, se hace necesario la expedición del Reglamento de Convivencia, que se complementa con las disposiciones de la reglamentación vigente del Club.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Administración procedió a aprobar en sesión ordinaria de _____ los ajustes al Reglamento de Convivencia de la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial, el cual fue creado bajo resolución No. 002 del 01 de noviembre de 2010.

Se regirán también por el presente reglamento, los copropietarios y familiares si habitan los inmuebles, los poseedores o tenedores a cualquier título de las unidades residenciales, los arrendatarios, comodatarios, así como los miembros, sus beneficiarios e invitados, personal de servicio y otros terceros que ingresen a la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencia, quienes durante su permanencia en las instalaciones deberán velar por el respeto y cumplimiento de las normas y bienes que conforman la Agrupación.

En consecuencia, las normas descritas en el presente reglamento, son de obligatorio cumplimiento y son una herramienta de apoyo para mantener la esencia del proyecto, definidos en la misión, visión, valores y principios de la identidad institucional de la Agrupación.



CAPÍTULO I

IDENTIDAD INSTITUCIONAL

AGRUPACIÓN LA PRADERA DE

POTOSÍ CLUB RESIDENCIAL

PRINCIPIOS Y VALORES PRADERA

Sana convivencia: Privilegiamos las relaciones cordiales, pacíficas y armoniosas entre todas las personas.

Respeto: Tratamos a los demás como nos gustaría que nos trataran.

Integridad: Hacemos siempre lo correcto, actuamos con transparencia, respetamos los intereses de los demás, somos coherentes con nuestras ideas y acciones.

Tolerancia: Respetamos las ideas y creencias de los demás, aun cuando sean diferentes o contrarias a las propias.

Ecuanimidad: Somos imparciales en el juicio y justos en las decisiones.

Familia: Creemos en la familia como pilar de nuestra comunidad. Procuramos un ambiente de bienestar y armonía.

Amabilidad: Tratamos a las personas como si fueran parte de nuestra familia.

Sostenibilidad: Velamos por el equilibrio económico, social y ambiental.

Solidaridad: Somos conscientes de las necesidades de nuestros grupos de interés y procuramos contribuir a su satisfacción.

Adaptación: Contribuimos con una gestión dinámica, innovadora y en constante proceso de evolución.

DEFINICIÓN

La Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial es un condominio regido por la Ley 675 de 2001 Régimen de propiedad horizontal ubicado en el municipio de La Calera, kilómetro 19 vía La Calera - Sopó, con escritura de protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal 3745 del 15 de diciembre del año 2003, de la Notaria 33 de Bogotá.

La composición jurídica de La Agrupación La Pradera De Potosí Club Residencial es la siguiente:

Copropiedad	Und. Vivienda	Índice de Contribución	Coficiente Copropiedad
Lotes individuales	231	44,2056%	41,9958%
Copropiedad Villas de Aguaclara	30	2,5906%	2,6745%
Copropiedad Villas de Márquez	38	4,2962%	7,1320%
Copropiedad El Recreo	30	2,8496%	2,1396%
Club	0	45%	45%
El Juncal	12	1,0580%	1,0581%
Total	341	100%	

CAPÍTULO II

DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS RESIDENTES, TENEDORES A TÍTULO GRATUITO Y/O ONEROSO, POSEEDORES Y VISITANTES

ARTÍCULO 1. DERECHOS

Son derechos de los copropietarios de las unidades de propiedad privada de la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial:

- a) Cada copropietario, que deberá previamente ser socio del Club La Pradera de Potosí, podrá utilizar libremente su respectiva unidad según su naturaleza y la destinación establecida en este reglamento, pudiendo enajenarla libremente junto con el porcentaje de copropiedad que le corresponda sobre los bienes comunes de la copropiedad, siempre que el adquiriente comprador sea también titular de una acción en calidad de socio del Club La Pradera de Potosí Club y ceder la tenencia a un título gratuito u oneroso, todo con las limitaciones impuestas por el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el cuidado de no privar de igual derecho a los demás, pues responderá hasta de la culpa leve en el ejercicio de tales derechos.
- b) Disponer del uso y goce y disfrute de los bienes comunes de la Agrupación, con las limitaciones propias del régimen de copropiedad contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.
- c) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Copropietarios con derecho a voz y voto, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la Agrupación.
- d) Elegir y ser elegido en reunión de la Asamblea General de Copropietarios, como presidente o secretario de dicha reunión y como miembro del Consejo de Administración, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la Administración.

ARTÍCULO 2. DEBERES Y OBLIGACIONES

Además de las obligaciones estipuladas en la Constitución Nacional, en el Código Nacional de Policía y Convivencia, en las leyes que regulen la propiedad horizontal, en la escritura de protocolización del Reglamento de la Agrupación y en los estatutos de la Corporación, los copropietarios, adquieren los siguientes deberes ineludibles, encaminados a mantener el orden y las sanas y buenas relaciones entre los residentes, dentro de los siguientes parámetros de estricto cumplimiento:

- a) Pagar cumplidamente y dentro de los términos estipulados, las expensas comunes y extraordinarias.
- b) Responder por los daños causados a bienes comunes o privados ocasionados por el propietario, sus familiares, dependientes, tenedores o usuarios de cualquier título.
- c) Abstenerse de celebrar contrato para transferir el uso de la unidad privada (compraventa, arrendamiento, uso, usufructo, etc.) deberá constatar que el interesado sea miembro activo del Club.
- d) Acogerse al Reglamento Arquitectónico establecido por el Consejo de Administración de la Agrupación para realizar la construcción, ampliación o cualquier modificación de la unidad privada.
- e) Cualquier tipo de construcción deberá ser validada en su orden por la firma Arias Serna y Saravia (ASYS) o quien haga sus veces, el inspector de obra interno, el Consejo de Administración de la Agrupación y posteriormente, la Oficina de Planeación Municipal.
- f) Someterse a la reglamentación de horarios, movimiento de materiales e ingreso del personal de obra que expide la Administración.
- g) Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada para conservar la armonía paisajística y arquitectónica de la Agrupación Pradera de Potosí Club Residencial.
- h) En caso de presentarse cualquier comportamiento por un copropietario o invitado definido como una falta disciplinaria, se deberá informar por parte de la Administración mediante un documento que contenga los hechos, evidencias, conductas u omisiones contempladas en el Reglamento de Convivencia a los órganos de dirección, quienes adelantarán los procedimientos establecidos. Como medida transitoria, el agente provocador podrá ser retirado de la Agrupación, por la Administración en caso de ser un invitado o visitante.

- i) Los copropietarios y sus invitados deberán tener un trato respetuoso, un tono y lenguaje moderado ante los colaboradores de La Pradera de Potosí Club Residencial, todo comportamiento que transgreda esta disposición será considerada como una falta disciplinaria y podrá derivar las sanciones establecidas en la reglamentación vigente.
- j) Respetar las normas establecidas en la reglamentación de la Corporación para el uso de las áreas y servicios del Club.
- k) Permitir el acceso del administrador o su delegado a la unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento de este reglamento.
- l) Presentar a la Administración, el certificado de tradición y libertad de la unidad privada y si transfiere el dominio a cualquier título, comunicar el nombre y domicilio del nuevo propietario, quien deberá acogerse a este reglamento y ser miembro activo del Club.
- m) No utilizar las unidades privadas para depósito de materiales, industrias, talleres o actividades que produzcan ruidos, molestos o acumulación de basuras. Si se requiere de forma transitoria el uso de máquinas o aparatos que produzcan ruidos deberá informarlo previamente a la Administración para no generar incomodidades a los demás propietarios. Siempre y cuando este se requiera por un evento de fuerza mayor o estrictamente necesario. Se prohíbe guardar o almacenar combustible o líquidos inflamables.
- n) No fijar avisos en las viviendas o en las carteleras del Club o la copropiedad, referente a venta, arriendo o cualquier tipo de información publicitaria.
- o) El uso de las viviendas es habitacional, está prohibido su uso para actividades comerciales. (filmaciones, toma de fotografías, locales, comercio, actividades públicas, políticas o religiosas.) en zonas comunes y exteriores de la vivienda.
- p) La toma de fotografías de uso comercial o publicitario, filmaciones, ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes, sedes sociales y/o deportivas es restringida y requiere autorización de ingreso por parte de la Administración.
- q) Está prohibida la toma de fotografías a las unidades privadas de vivienda, zonas comunes para uso comercial (cine, televisión y revistas); solo se permite para uso recreativo, deportivo, social y paisajístico.

- r) Permitir el ingreso del personal autorizado por la Administración, en caso de presentarse cualquier hecho anómalo que obligue a tomar medidas urgentes y/o necesarias para evitar daños y perjuicios mayores. (incendios, emergencias de desastres naturales, o acciones que pongan en peligro la vida o integridad del copropietario o sus habitantes).
- s) Está prohibido el caminar por las zonas de circulación vehicular, la obstrucción por las vías vehiculares, la portería, las zonas verdes y demás zonas restringidas, dará lugar a las sanciones previstas en el presente reglamento.
- t) Presentar solicitud escrita a la Administración para realizar trasteo o mudanza de muebles o enseres en la que deberá informar la hora, personal a cargo, vehículos autorizados y solos se permitirá en los horarios establecidos en el presente reglamento.
- u) Toda persona que desee realizar un trasteo debe estar a paz y salvo con la Administración y con el Club y deberán cumplir los horarios establecidos en el presente Reglamento.
- v) No se permite la instalación de ningún tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, que interfieran las comunicaciones de la Agrupación, Corporación y demás unidades privadas.
- w) De acuerdo a la resolución 04201 del 2018 de la Aeronáutica Civil, se prohíbe el uso de drones en la Agrupación zonas comunes, sede social, y áreas deportivas, teniendo en cuenta que se vulnera el derecho a la privacidad.
- x) El volumen de los equipos de sonido debe ser moderado y su uso en exteriores está permitido hasta las 10:00 p.m. Los niveles de ruido permitidos, están sujetos a la normatividad de la autoridad ambiental, que para el caso de la copropiedad no podrán exceder los sesenta y cinco (65) decibeles en el día y los cincuenta y cinco (55) en la noche, siempre aplicando la tolerancia (Decibeles para copropiedades y sede social).
- y) El uso de pólvora y fuegos artificiales no está permitido; el uso profesional de estos requiere tramitar permiso ante la Administración.
- z) Todo copropietario debe velar por el cumplimiento de las normas de convivencia a fin de no ocasionar incomodidad a sus vecinos.
- aa) Acatar los fallos que emita el Consejo de Administración de la Agrupación en el desarrollo de la función asignada para la resolución de conflictos que se presenten entre los copropietarios de las unidades privadas, Agrupación y Corporación.

CAPÍTULO III

SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

ARTÍCULO 3. PROGRAMA SEGURIDAD, “RESPONSABILIDAD DE TODOS”

La Agrupación parte del principio que “nuestra seguridad es responsabilidad de todos”, por consiguiente, el éxito es responsabilidad compartida entre los copropietarios y miembros de la Corporación, sus beneficiarios, invitados y/o colaboradores.

Las acciones al respecto están enfocadas en la prevención de incidentes de seguridad y convivencia, para lo cual, se emplean medios de control como: personal de vigilancia, alarmas y circuito cerrado de televisión (CCTV), cerramiento eléctrico monitoreado, estrategias de comunicación, actividades de capacitación y sobre todo la “activa participación de todos”, mediante el suministro de información oportuna y veraz al personal de seguridad y/o administrativo.

La finalidad principal del programa es desarrollar mecanismos, estrategias y políticas de prevención que aseguren la integridad de todas las personas que se encuentren en forma permanente y/o transitoria al interior de la Agrupación.

ARTÍCULO 4. INSTANCIAS

Las siguientes instancias internas serán las encargadas de velar por el estricto cumplimiento del presente manual de convivencia:

Asamblea General de Copropietarios
Consejo de Administración de la Agrupación
Comité de Convivencia
Administrador

ARTÍCULO 5. PLAN DE EMERGENCIAS

Es obligación de todos los miembros de la copropiedad, informar oportunamente todas las irregularidades o alteraciones que se presenten con el fin de prevenir las emergencias, entendiéndose como un evento ocurrido de repente (de orden natural, público, médico y/o ambiental), que afecte a las personas y/o las instalaciones.

En caso de presentarse una emergencia, los responsables de la coordinación de las acciones para una efectiva reacción son: el Administrador, el Jefe de Seguridad, el líder de cada área, teniendo como centro de comunicación la Sala de Control, con el apoyo de la empresa de vigilancia, para ejercer control y coordinar la atención y el respaldo de las entidades de la región ante cualquier evento.

Será responsabilidad del Administrador de la Copropiedad elaborar y comunicar los respectivos protocolos internos y procedimientos para el manejo adecuado de emergencias con las formalidades establecidas en la ley.

ARTÍCULO 6. NORMAS DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN

- a) Se recomienda que las puertas y ventanas de las viviendas permanezcan cerradas.
- b) Los copropietarios y/o sus invitados que, en virtud de sus actividades, asistan con dispositivos propios de seguridad deben comunicarlo con anticipación a la Administración, quien realizará la coordinación respectiva.
- c) La Administración no se hace responsable por objetos personales dejados fuera de las viviendas y/o elementos que sean abandonados en las zonas comunes como: bicicletas, raquetas, triciclos, patinetas, cascos, entre otros; en caso de que estos lleguen a la sala de control o recepción, se guardarán durante un periodo de noventa días, y pasado este tiempo, se donará a la Fundación del Club La Pradera.
- d) Está prohibido el ingreso de personas, elementos inflables, botes, canoas y otros, a los lagos de La Agrupación. Su uso es netamente ornamental.
- e) Por seguridad e integridad de las personas se recomienda no jugar en el borde de los lagos o del río.

ARTÍCULO 7. EMPRESA DE VIGILANCIA

Se contará con una empresa de vigilancia privada contratada por la Agrupación que deberá proponer acciones preventivas y de control para preservar la tranquilidad y seguridad de la Agrupación. Así mismo, reportará oportunamente todos los hechos, circunstancias y comportamientos de cualquier persona dentro de la Agrupación que sean ilegales, contrarias a las normas vigentes o al presente Reglamento, o que ponga en riesgo el bienestar de la comunidad. Debe procurar detectar amenazas, reportarlas y/o activar las señales de alarma acordadas de acuerdo a la situación.

Debe describir, clasificar y comunicar acertada y oportunamente toda clase de amenaza para que la Agrupación diseñe una estrategia de reacción y coordinación con la empresa de vigilancia y con las organizaciones de seguridad del estado.

El personal de vigilancia como cualquier colaborador de la Agrupación merece trato digno y respetuoso. En caso de verse afectado por mal trato se dará curso al proceso disciplinario establecido por los órganos directivos de la Agrupación.

ARTÍCULO 8. CENTRAL DE ALARMAS

Como medida de seguridad preventiva, se cuenta con una sala de control que atiende las 24 horas al día, los 7 días a la semana, donde se realiza el monitoreo de las alarmas instaladas en las viviendas con reacción del dispositivo de seguridad interno.

Es responsabilidad de cada copropietario la instalación y el uso de un sistema de alarma en cada vivienda, la cual se conectará con la sala de control. Para el efecto deberá cumplirse con los requerimientos que la Administración determine de acuerdo con las políticas definidas por el área de seguridad.

ARTÍCULO 9. CONTROL DE INGRESO Y SALIDA A LA AGRUPACIÓN

La Agrupación cuenta con dos porterías de acceso, una principal ubicada en el sector oriental y una secundaria en el sector occidental, las cuales son los únicos accesos permitidos para todos los miembros y demás personal que ingresa a La Pradera de Potosí Club Residencial.

Las personas que ingresan y salen de La Pradera de Potosí Club Residencial, deben ceñirse a los controles de acceso vigentes, según las políticas de seguridad establecidas por los órganos de dirección y aplicadas a través de la Administración y el personal de seguridad.

a. Acceso principal – sector oriental

La Agrupación cuenta con puntos de acceso para los miembros, invitados, empleados de la Agrupación, empleadas de servicio doméstico, personal de obra y proveedores. Cada acceso tiene una función específica y se encuentra debidamente señalizada.

a.1. Acceso peatonal

Por esta portería deberá ingresar y salir la membresía, sus beneficiarios e invitados, colaboradores, el personal de obra, contratistas, las empleadas de servicio doméstico y visitantes siempre y cuando se encuentre previamente autorizados e identificados a través de sala de control.

a.2. Acceso vehicular proveedores y colaboradores

Por esta portería deberán entrar los proveedores, contratistas, personal de obra, visitantes, y colaboradores en vehículos, motos o bicicletas. Por este punto ingresarán y saldrán las personas que se movilicen a caballo.

Por esta portería deberá ingresar y salir únicamente el conductor, sus acompañantes se deben registrar en la portería peatonal e ingresar y salir por esta.

a.3. Acceso vehicular de miembros e invitados

Esta portería es exclusiva para el acceso de miembros, sus beneficiarios, socios en calidad de canje e invitados.

Ingreso de invitados: Los invitados deben ser autorizados previamente únicamente por el socio o su grupo familiar a través de la sala de control, la autorización deberá ser por escrito, por los medios tecnológicos que disponga la Administración, vía correo electrónico, o telefónicamente, siendo estos dos últimos mecanismos validados por la sala de control conforme a las políticas de seguridad vigentes que rijan para este fin.

El personal de servicio de la casa no podrá autorizar ingreso de invitados, salvo el socio exprese por escrito que su personal de servicio está autorizado para tal fin.

Ingreso de invitados permanentes: Para el caso de los visitantes permanentes a las unidades de vivienda, el socio residente será el responsable y deberá de reportar la novedad a la sala de control indicando los datos del invitado y permanencia en esta condición.

Los invitados a recepciones en las unidades privadas, deben figurar en una lista que previamente el copropietario enviará a la portería, esta lista debe contener nombres completos y números de documentos de identidad de todos los asistentes.

Parágrafo: El propietario es responsable por los actos de sus invitados, empleados y/o contratistas, estando o no con ellos dentro de las instalaciones.

Para el ingreso de invitados a las instalaciones del Club, rige la reglamentación de la Corporación.

Los contratistas y proveedores que lleguen a La Pradera de Potosí Club Residencial acompañados por un miembro deberán ingresar por el punto de acceso establecido.

b. Acceso secundario - sector occidental

Esta portería tiene dos puertas de ingreso, una para socios, miembros, beneficiarios, invitados, socios en calidad de canje; la segunda para el ingreso de proveedores, contratistas, colaboradores y a su vez salida de miembros.

Los protocolos de ingreso y salida serán los mismos que aplican en la portería del sector oriental.

c. Controles de acceso y salida

Las personas y los vehículos serán requisados por personal de la empresa de vigilancia al ingreso y a la salida conforme a las políticas de seguridad vigentes.

Para poder retirar elementos, activos o pertenencias no reportadas al ingreso, se debe tener autorización escrita del copropietario. Esta autorización aplicará conforme a las políticas de seguridad establecidas.

Los escoltas y conductores de los miembros de La Pradera de Potosí Club Residencial, invitados, socios en calidad de canje, que ingresen o se retiren de la Agrupación solos, serán requisados por el personal de la empresa de vigilancia.

ARTÍCULO 10. HORARIOS

- a) Ingreso de personal de obra, proveedores de materiales de obra o vehículos de carga pesada y/o contratistas será de lunes a jueves de 7:00 a.m. a 4:30 p.m., y los viernes de 7:00 a.m. a 12:00 m. Los días sábados, domingos y festivos no están permitidas las labores de obra ni el ingreso de contratistas.
- b) El personal de obra podrá realizar sus actividades de lunes a viernes hasta las 5:00 p.m.
- c) Las mudanzas o trasteos podrán realizarse de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 4:30 p.m. Los días sábados, domingos y festivos no está permitido realizar estas labores.

ARTÍCULO 11. CARNÉ

- a) Todos los copropietarios deberán estar identificados con un carné u otro dispositivo de identificación que establezca la política vigente de control de acceso el cual será requisito de ingreso y salida de la Agrupación.
- b) Los colaboradores deberán presentar el carné u otro dispositivo de identificación que establezca la política vigente de control de acceso, el cual será de estricto cumplimiento y requisito para el ingreso y salida de la Agrupación.
- c) Las personas contratadas por los copropietarios para realizar actividades específicas en las viviendas por más de 7 días, deberán solicitar y portar en un lugar visible el carné u otro dispositivo de identificación establecido por la Administración, el cual será requisito indispensable para ingresar y salir de la Agrupación y tendrá vigencia únicamente por la duración de la labor.
- d) El copropietario deberá solicitar por escrito al área de seguridad la elaboración del carné del personal de servicio, conductores, escoltas, niñeras y cancelar el valor correspondiente. Se deben adjuntar como mínimo los siguientes requisitos: diligenciamiento del formato entregado por la oficina de seguridad, fotocopia de la cédula de ciudadanía y copia de la cancelación del valor correspondiente del carné.
- e) El área de seguridad realizará una verificación de antecedentes judiciales con el apoyo de las autoridades cuyos resultados determinarán la expedición o no del carné.

f) El copropietario está en el deber de informar oportunamente la cancelación del vínculo laboral y cualquier otra anomalía a nivel de seguridad que haya tenido con el personal contratado. El carné deberá ser entregado al área de seguridad para que este realice el debido proceso.

g) A los colaboradores se les expedirá carné vigente de acuerdo con su contrato laboral o de servicios y previo cumplimiento de requisitos exigidos por la Administración.

h) El acceso de visitantes a las áreas administrativas debe ser autorizado preferiblemente con anterioridad únicamente por el jefe del área, quien debe garantizar la no permanencia de visitantes en áreas no autorizadas.

i) Todo visitante a las áreas administrativas o de servicio deberá portar en un lugar visible un carné que lo identifique.

j) El acceso de representantes de organismos de seguridad del Estado, autoridades judiciales o policivas y entidades de vigilancia de supervisión y control deben ser confirmados y acompañados por la Administración o el área de seguridad.

ARTÍCULO 12. TRÁNSITO DE AUTOMOTORES

Sin perjuicio de lo previsto en las normas de tránsito que regulan la movilidad a nivel local y nacional, los conductores deberán acatar las siguientes normas:

a) Los vehículos, motocicletas de cualquier cilindraje, carros de golf, cuatrimotos y similares, solo podrán ser conducidos por mayores de 16 años y con la debida licencia de conducción, acatando las normas de tránsito.

b) Las motos de cualquier cilindraje y las cuatrimotos deberán tener silenciador.

c) El uso de cualquier vehículo tendrá destinación exclusiva como medio de movilización y no podrá ser utilizado para prácticas deportivas. De lo anterior, se excluye los carritos de golf, por cuanto su utilización es para movilidad dentro del campo de golf, con previa autorización.

d) Está prohibido enseñar a conducir en las vías de la Agrupación.

e) Los vehículos que transitan por la vía principal, tienen prioridad sobre los que salen de las vías internas.

f) Todo vehículo automotor o de tracción asistida que transite por la Agrupación no podrá exceder el límite de velocidad establecido de 30 km/h.

ARTÍCULO 13. TRÁNSITO EN BICICLETA, PATINETAS, PATINES Y OTROS

El uso de estos elementos, con fines de transporte o entretenimiento, está permitido en las instalaciones del club, cumpliendo los protocolos de funcionamiento mínimos, en los cuales se encuentran además las especificaciones técnicas como la velocidad y los dispositivos, relacionados a continuación, con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios de estos mecanismos de movilización y/o de los peatones, de forma tal que se disminuya la posibilidad de accidentes, así como, las lesiones que se puedan generar en las personas que se vean involucradas en estos:

- a) Las personas podrán transitar por las vías de la agrupación, a una velocidad máxima de 30 km/h.
- b) Se debe respetar la prioridad que tienen los peatones en la vía, evitando realizar maniobras que afecten negativamente su integridad y seguridad.
- c) No se podrá transitar sobre los andenes, se debe transitar por las vías conservando el carril derecho.
- d) Los usuarios de estos mecanismos de movilización, deberán adoptar las medidas necesarias de cuidado y prevención de accidentes, de acuerdo con la normatividad de tránsito y acatar los límites de velocidad impuestos.
- e) Para transitar en estos elementos, es obligatorio el uso del casco y en horas nocturnas, usar chaleco reflectivo, luces delantera y trasera.
- f) No manipular dispositivos móviles al tiempo que se encuentra utilizando este medio de transporte.
- g) Estos mecanismos de movilización, no podrá utilizarse por dos persona o más de forma simultánea.
- h) Si ocurre un accidente será responsabilidad única del usuario del sistema de movilización; si es causado por un menor de edad, será responsabilidad de sus padres, tutores o representantes el asumir los daños y perjuicios generados por este.
- i) Los usuarios deberán respetar las áreas permitidas para la utilización de estos vehículos, so pena de incurrir en multas por desacatar las reglamentaciones al respecto.

j) Para las patinetas eléctricas, bicicletas eléctricas u otro medio de transporte similar que pueda surgir, será necesario contar con los siguientes elementos: Freno, timbre o campana, luz blanca delantera, luz roja trasera y pie de apoyo.

k) Está prohibida la conducción de patinetas eléctricas a menores de catorce (14) años.

l) No está permitida la circulación de las patinetas *Three Wheeler* por las vías de la agrupación.

ARTÍCULO 14. TRÁNSITO A CABALLO

a) El tránsito de los equinos dentro de la Agrupación, está autorizado únicamente por el sendero equino establecido, el jinete debe llevar su animal caminando al paso, nunca trotando o galopando.

b) Este sendero es únicamente para el tránsito de animales, no para realizar prácticas deportivas o competición.

c) El ingreso y egreso de los equinos debe realizarse por las porterías de proveedores y portería occidental, previa presentación de la autorización de ingreso con el certificado de sanidad animal avalado por la Administración.

d) La realización del deporte ecuestre en cualquiera de sus modalidades y sitio de práctica es por cuenta y riesgo del miembro de la Corporación o sus invitados. Por lo anterior, la Agrupación no asume responsabilidad alguna por accidentes, lesiones, daños o perjuicios en personas, caballos u otros bienes de equitadores a terceros dentro de las instalaciones.

e) No se permite montar a caballo en zonas diferentes al área ecuestre y sendero equino.

f) Para movilizarse a caballo es obligatorio el uso del casco

ARTÍCULO 15. TRÁNSITO PEATONAL

- a) Todas las personas que transiten peatonalmente por la Agrupación deberán hacerlo por los andenes y senderos peatonales establecidos.
- b) El personal del servicio de las viviendas puede tomar la ruta interna y las bicicletas comunes en los horarios establecidos al interior de la Agrupación.
- c) El personal de obra, no podrá transitar a pie por la Agrupación. El copropietario de la vivienda deberá garantizar el transporte de su personal.
- d) Para el caso del personal de obra, estos deberán tomar rutas independientes contratadas por la firma de arquitectos.

ARTÍCULO 16. CONDUCTORES Y ESCOLTAS

- a) Los escoltas, conductores y demás empleados, deben ser previamente registrados como tal en las porterías y deben presentar la debida identificación para permitir su ingreso a la Agrupación.
- b) No está permitida la presencia y circulación de escoltas por las zonas comunes, parqueaderos del Club y/o zonas sociales o deportivas.
- c) Los vehículos de los escoltas de miembros del Club, que acceden a las sedes sociales y/o deportivas, dejarán al miembro de la Agrupación en su lugar de destino y se retirarán a estacionar en el parqueadero de visitantes, ubicado fuera de La Pradera de Potosí Club Residencial.
- d) El Consejo de Administración podrá considerar situaciones especiales de seguridad que requieran el ingreso y permanencia de escoltas y conductores al interior de la Agrupación. Estas autorizaciones serán coordinadas por la Administración.

ARTÍCULO 17. ESTACIONAMIENTO

- a) Se debe parquear en reversa y únicamente en los sitios definidos para tal fin, en ningún caso sobre las vías principales, andenes, ni zonas verdes. Los andenes corresponden exclusivamente al tránsito de peatones.
- b) En eventos especiales, la Administración tendrá un dispositivo para acomodación de vehículos, procurando no interferir con el libre tránsito automotriz.

- c) No se permite estacionar remolques y botes de propiedad de los residentes en las vías, parqueaderos del Club o zonas comunes.
- d) No se podrán lavar los vehículos en las vías de la Agrupación, parqueaderos del Club, ni zonas comunes.
- e) El parqueadero ubicado en la Administración será exclusivo para miembros que visiten esta área y para los colaboradores que trabajen en esa dependencia, no se permite que los vehículos pernocten en este parqueadero.
- f) En caso de eventos especiales realizados en las unidades de vivienda o en las instalaciones del Club, se deberá coordinar previamente con el área de seguridad la ubicación de parqueaderos provisionales.
- g) Los vehículos de uso comercial o de terceros no podrán pernoctar en forma permanente dentro de las instalaciones de la Agrupación.
- h) Los vehículos como volquetas, camiones u otro tipo de vehículo pesado o con materiales de obra que ingresen a La Pradera de Potosí Club Residencial, solo podrán hacerlo exclusivamente en la zona privada de cada lote o en zonas autorizadas en caso de obras comunales. En ningún caso se podrá parquear en la vía y/o parqueaderos. Lo deberán hacer únicamente en horarios establecidos.

ARTÍCULO 18. RUTA INTERNA Y EXTERNA

La Administración coordinará la utilización de la ruta interna y externa, las cuales tienen uso compartido para miembros, colaboradores y empleados de las viviendas, quienes deberán cumplir las siguientes normas:

- a) La ruta solo se podrá utilizar en los horarios establecidos por la Administración.
- b) Los horarios se cumplirán de acuerdo a una programación, razón por la cual no se atenderán solicitudes de espera de los pasajeros, Durante el recorrido de la ruta ninguna persona deberá consumir alimentos y/o bebidas dentro del vehículo.
- c) Cumpliendo con el principal valor de La Pradera, el “RESPETO” todos los usuarios deberán tener un lenguaje adecuado, tono de voz baja y brindar un trato cordial con el conductor y demás usuarios de la ruta.
- d) En caso de tener alguna queja, reclamo, sugerencia o inquietud sobre la calidad del servicio y la atención del conductor, podrá hacerlo a través de la Administración.

CAPÍTULO IV

TENENCIA Y CUIDADO DE MASCOTAS

ARTÍCULO 19: TRÁNSITO DE ANIMALES O MASCOTAS

De acuerdo a lo establecido en la Ley 2054 del 03 de septiembre de 2020, la Agrupación se permite reglamentar lo siguiente:

No se prohíbe el tránsito y permanencia de animales domésticos o mascotas en las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales. Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de traílla y, en el caso de los caninos de manejo especial, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la Ley.

- a) Se prohíbe, el libre tránsito de animales domésticos o mascotas de cualquier raza o condición, por las vías vehiculares, zonas comunes, lotes individuales, zonas sociales y deportivas. Las mascotas deberán circular en todo momento con la respectiva correa o control en su desplazamiento y acompañados por su dueño o cuidador.
- b) El dueño de la mascota se hará responsable de los daños, perjuicios e incomodidades que la mascota ocasione a la comunidad, debiendo proceder al pago de multas, indemnización o retiro de la misma de las instalaciones de la Agrupación.
- c) Es responsabilidad de los propietarios recoger el despojo fisiológico de las mascotas y disponerlos en los lugares establecidos. Es necesario que cada copropietario o paseador porte un recolector para los despojos fisiológicos de su mascota.
- d) Es responsabilidad del propietario mantener al día el certificado de vacunación antirrábica vigente y las restantes que exijan las normas de salubridad.

- e) Todos los propietarios de mascotas deberán llenar el formulario de registro establecido por la Administración, anexando los carnés de vacunas vigentes y actualizarlos anualmente. La Administración evaluará el formulario de registro frente a la normatividad vigente y tendrá facultad para restringir o retirar el permiso de ingreso a La Agrupación.
- f) Se permitirán hasta tres mascotas por unidad de vivienda, en caso distinto solo el Consejo de Administración podrá dar un permiso especial.
- g) Está prohibida la tenencia de animales salvajes, feroces y de corral (aves o cuadrúpedos) en los predios o jardines de las viviendas de la Agrupación.
- h) Los propietarios no podrán dejar sus mascotas sin control o bajo el cuidado de menores de edad.
- i) El dueño deberá asegurarse que su mascota no genere incomodidad a los demás vecinos.
- j) No se permitirán casos de maltrato animal o abandono de las mascotas en la propiedad privada o en ninguna zona de La Agrupación. La Administración informará a las autoridades competentes cuando estas situaciones se presenten.
- k) No está permitido amarrar las mascotas a los muebles de los comedores del Club, ni a los árboles de las zonas comunes, así como tampoco podrán permanecer en los puntos de atención y distribución de alimentos y bebidas, ni áreas deportivas.
- l) Las mascotas deberán estar debidamente identificadas con una placa permanente que contenga la información básica: nombre de la mascota, vivienda y teléfono.
- m) Las mascotas que se encuentren sueltas serán reportadas al propietario por la Administración, entregadas en la vivienda, aplicando la normatividad correspondiente.
- n) Las autorizaciones de ingreso de los paseadores de mascotas estarán sujetas al estricto cumplimiento de este reglamento y a la normatividad vigente. Las omisiones, descuidos o afectaciones que se generen durante su actividad serán responsabilidad del propietario.

o) No se permitirá ningún tipo de manifestación de agresividad, por parte de ninguna mascota, aunque se encuentre amarrado en la Agrupación, sea residente o visitante. En caso de presentarse algún tipo de manifestación de agresividad la Agrupación estará en facultad de exigir el retiro inmediato de la mascota.

p) Se recomienda el uso de *PetSafe* en el perímetro de las viviendas para ejercer control de las mascotas y prevenir incidentes o accidentes.

CAPÍTULO V

SERVICIOS PÚBLICOS, MANTENIMIENTO Y CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 20. SERVICIOS PÚBLICOS

Es responsabilidad de cada propietario recoger su facturación de servicios públicos en la portería de la Agrupación y realizar el respectivo pago.

Los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos que ingresan a la copropiedad para realizar sus visitas periódicas, serán acompañados por personal de la Administración. La Administración no podrá restringir el ingreso a funcionarios que tengan que hacer cortes de servicio por falta de pago de los copropietarios.

a. Acueducto y alcantarillado

La Pradera S.A. E.S.P. administra y presta servicio de acueducto y alcantarillado domiciliario en los términos de la legislación vigente siguiendo políticas de sostenibilidad. Toda vivienda deberá tener instalado su medidor de agua homologado.

Un funcionario de la agrupación, tomará lectura en las unidades de vivienda para la facturación del consumo que se realiza a través del estado de cuenta mensual. Las facturas se entregarán en la portería de la Agrupación.

b. Energía

Toda vivienda al inicio de obra, debe coordinar con ENEL CODENSA E.S.P., la instalación de su medidor de energía

c. Teléfono

Cada propietario podrá solicitar su línea telefónica a la empresa prestadora del servicio público que prefiera.

d. Gas

Cada propietario podrá solicitar a la Administración el nombre de los distribuidores autorizados para prestar este servicio.

e. Internet

Cada usuario realiza contrato para la prestación de este servicio directamente con el proveedor.

En los servicios de las sedes del Club se podrá acceder a las mismas con prácticas adecuadas que no pongan en riesgo la seguridad informática del Club ni de los dispositivos alrededor.

ARTÍCULO 21. CORRESPONDENCIA

Toda correspondencia será recibida en la portería principal y será entregada allí mismo al copropietario al ingresar o salir de la Agrupación. Es responsabilidad del copropietario recoger su correspondencia en la portería.

La Administración no se hará responsable por la correspondencia cuyo contenido no pueda ser verificado.

Por motivos de seguridad y con el fin de prevenir incidentes no se permite a ningún colaborador de la Agrupación recibir dineros o encomiendas de pagos para terceros.

ARTÍCULO 22. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

Los colaboradores del área de mantenimiento realizarán dos recorridos semanales y recolectarán las bolsas de basura de cada vivienda para ser depositadas en el sitio de acopio general, a fin de facilitar la labor de la empresa recolectora.

En cuanto a los contenedores de basura en las unidades privadas, está estandarizado el material, color y capacidad del contenedor. Todos los copropietarios están en el deber de realizar la separación de los residuos de acuerdo al programa de reciclaje que se establezca en la copropiedad.

Periódicamente, el área ambiental realizará campañas de separación de residuos sólidos.

ARTÍCULO 23. SOLICITUDES DE MANTENIMIENTO

La Administración de la Agrupación es responsable del mantenimiento y aseo de las zonas comunes, de la poda del césped y del mantenimiento básico de los jardines, tanto de las zonas comunes como de los lotes individuales, más no es responsable del riego de las zonas privadas.

Es necesario que cada propietario realice periódicamente el mantenimiento o la siembra de nuevas especies a su jardín en el interior de este. El mantenimiento de los jardines no incluye materas en terrazas ni aquellas que se encuentren en el interior de las áreas privadas.

Es responsabilidad de cada copropietario programar el mantenimiento de su residencia teniendo en cuenta cuando fuese necesario, pintura de fachadas, reemplazar las plantas de los jardines, hacer el mantenimiento a los tanques de reserva de agua y gas, aseo y mantenimiento a las fuentes ornamentales, depósitos de basura y sus recipientes, terrazas, y la iluminación de jardines, además de todas las reparaciones que deban hacerse al interior de las viviendas.

Solamente en caso de emergencia, el personal de mantenimiento de la Agrupación, ingresará a las unidades privadas, a realizar trabajos de mantenimiento con expresa autorización del copropietario y bajo su responsabilidad, en un horario de 8:00 a.m a 5:00 p.m.

Para el desarrollo de un mantenimiento individual de viviendas, la Agrupación ha iniciado el servicio de SERVICASA, que el copropietario está en libertad de contratar bajo su propio costo.

ARTÍCULO 24. EVENTOS PRIVADOS EN LAS SEDES DEL CLUB

La realización de los eventos privados de los miembros en las instalaciones del Club estará sujeto a las normas establecidas en el Reglamento de la Corporación y a las tarifas vigentes.

Debido a que la finalidad de las sedes es facilitar a los miembros, copropietarios y residentes la celebración de actos de carácter social y de ninguna manera de índole comercial, político o ensayos permanentes de conjuntos musicales o actividades particulares que generen lucro personal por el uso del mismo, está expresamente prohibido solicitar las sedes sociales para estos eventos.

En caso de mal comportamiento que se traduzca en escándalo y molestias graves, lo resolverá la Administración, el Consejo de Administración de la Agrupación y la Junta Directiva del Club, quienes a su juicio podrán imponer sanciones y vetos para poder usar las sedes sociales de acuerdo con la gravedad de la falta.

ARTÍCULO 25. COMPROMISOS

Una vez considerada y aprobada la solicitud, el miembro solicitante de la sede adquiere los siguientes compromisos:

- a) Entregar a la Administración la lista de los invitados al evento, para el control de acceso.
- b) Recibir y entregar personalmente las instalaciones del salón, permaneciendo en sus recintos durante el acto social para monitorear el desarrollo del mismo.
- c) Mantener el control de la reunión, para asegurar que esta no se salga de los límites de la buena moral y las sanas costumbres.
- d) Controlar el volumen de los aparatos de sonido que se utilicen, con el propósito de no incomodar a los vecinos.
- e) Velar por el correcto comportamiento de sus invitados.
- f) Cuidar el buen uso de las instalaciones y dotaciones bajo su responsabilidad.
- g) Hacer entrega de la sede a la Administración, de acuerdo con lo estipulado, en perfectas condiciones de aseo y orden.
- h) Prestar la mayor colaboración posible a los vigilantes para que estos puedan cumplir sin tropiezos sus deberes de mantener al interior de la Agrupación, la seguridad, la tranquilidad y las más elementales normas de convivencia durante todo el tiempo que dure la reunión.

ARTÍCULO 26. ENTREGA DEL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

El Administrador de la **Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial** deberá entregar a cada familia, copropietario o residente de la Agrupación un ejemplar del presente Reglamento.

ARTÍCULO 27. PROPIETARIOS NUEVOS

Cuando se produzca un cambio de copropietario del inmueble, el nuevo copropietario enajenante deberá solicitar paz y salvo a la Administración. Así mismo, deberá presentar la constancia que el adquirente sea es miembro activo del Club y presentar una comunicación escrita de la novedad que ha ocurrido con su propiedad, la índole del cambio y el nombre de los futuros copropietarios.

Arrendamiento a miembro de la Corporación en calidad de miembro sustituto

En caso de alquiler de una unidad de vivienda a un miembro de la Corporación que tenga la calidad de miembro sustituto o visitante temporal, el período de arrendamiento del inmueble dependerá de la renovación de la cesión de derechos que se haga por cada período, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento de la Corporación.

En todos los casos, el copropietario del inmueble, remitirá copia del contrato de arrendamiento suscrito, con carta a la Administración en la cual informe esta situación.

ARTÍCULO 28. PARQUEADEROS PRIVADOS / DEPÓSITOS

Las zonas de parqueaderos privados deben permanecer completamente despejadas de materiales de construcción, enseres, y demás elementos así sean de los copropietarios o arrendatarios.

Allí el copropietario o inquilino puede almacenar los elementos acordes a la filosofía de la Copropiedad, excepto que sean combustibles, inflamables o sustancias ilegales. La luz de estos depósitos deberá permanecer apagada cuando no se estén utilizando.

CAPÍTULO VI

ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 29. AUTORIDADES DISCIPLINARIAS:

Son autoridades disciplinarias en la Agrupación

a) CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Es el máximo órgano disciplinario de la Agrupación, cuya principal facultad es imponer las sanciones previamente establecidas y que sean correlativas al hecho generador de la sanción.

b) COMITÉ DE CONVIVENCIA:

En virtud de las facultades otorgadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se dispone la conformación del comité de convivencia, como órgano que evalúa los hechos, las pruebas, la intencionalidad del acto y las circunstancias atenuantes y recomendará a los miembros del Consejo de Administración las sanciones que estime convenientes.

a) El Comité de Convivencia será elegido por la Asamblea General de Copropietarios, que estará integrado por tres (3) miembros con la siguiente representación:

- a. Uno (1) por los lotes unifamiliares
- b. Uno (1) por los lotes multifamiliares
- c. Uno (1) por el Club la Pradera de Potosí Club Residencial

- b) El periodo para el cual se elegirá el comité es de un (1) año
- c) En caso de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento, recusación o ausencia de alguno de sus miembros, el Consejo de Administración llenará la vacante de manera temporal o definitiva, según sea el caso, mediante la elección de los integrante(s) requerido(s).
- d) El Comité elegirá su propio coordinador con el fin de dirigir y coordinar sus actuaciones.
- e) El Comité podrá deliberar cuando se encuentren presentes por lo menos tres (3) de sus miembros, y sus decisiones deberán ser tomadas por mayoría.
- f) Sus decisiones y actuaciones se consignarán en actas.

ADMINISTRADOR: Es el representante legal de la persona jurídica de la Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial, elegido por el consejo de Administración para periodos de un año; puede ser persona natural o jurídica, quien en ningún caso puede ser copropietario de una o más unidades privadas de la Agrupación; si se trata de una persona jurídica, actuará en representación de la persona jurídica que aquí constituye su representante legal. En ambos casos, quien desempeña las funciones de Administrador deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo que será remunerado en la cuantía y forma que determine el Consejo de Administración. Son funciones de las autoridades disciplinarias.

Funciones del Consejo de Administración:

- a) Resolver en única instancia los asuntos disciplinarios previamente investigados por el Comité de Convivencia, con base en el estudio del trámite y en el informe presentado por el Comité.
- b) En virtud de lo anterior, imponer las sanciones a quienes resulten responsables, las cuales, serán de obligatorio cumplimiento.
- c) Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
- d) Ordenar la anotación de la sanción en la hoja de vida respectiva.
- e) Servir de cuerpo consultor y presentar los informes o sugerencias solicitados por la Asamblea General de Copropietarios.

f) Proponer a la Junta Directiva del Club la apertura de procesos disciplinarios sancionatorios que propendan por mantener la sana convivencia dentro de la Agrupación.

ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Asamblea general de Copropietarios, tal como se establece en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la **Agrupación La Pradera de Potosí Club Residencial**, elegirá los miembros del Consejo de Administración para un periodo de un (1) año. El consejo integrado por un número de nueve (9) miembros principales con sus suplentes, quienes representarán las unidades en la siguiente forma: tres (3) miembros con sus suplentes respectivos en representación de los 231 lotes unifamiliares, cuatro (4) miembros con sus suplentes en representación de cada uno de los cuatro lotes multifamiliares (Villas de Aguaclara, Villas de Márquez, El Recreo, y El Juncal) y dos (2) miembros con sus suplentes en representación del Club.

Funciones del Comité de Convivencia:

a) Investigar los hechos, conductas, actitudes y omisiones que constituyan faltas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los Comités, que ocurran o debieran de ocurrir en La Agrupación o en razón de la vinculación a esta en cualquier calidad y en cualquier parte, cuando se actúe como representante, delegado o asistente a su nombre.

b) Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.

c) Resolver los asuntos sometidos a su consideración actuando con diligencia, lealtad y buena fe.

d) Presentar un informe final de la investigación al Consejo de Administración, el cual deberá contener la relación de los hechos, las disposiciones legales y reglamentarias presuntamente no respetadas, un análisis o consideración, sobre el caso concreto, y la respectiva recomendación

CAPÍTULO VII

DE LAS FALTAS Y SANCIONES

ARTÍCULO 30. FALTAS GRAVES

Se consideran faltas graves por parte de los propietarios y tenedores de unidades de propiedad privada de la Agrupación y darán lugar a imponer las máximas sanciones por parte del Consejo de Administración.

- a) La subdivisión de englobe de una o varias unidades de propiedad privada.
- b) La construcción de lotes unifamiliares sin los requisitos previos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Arquitectónico.
- c) La utilización, ocupación, alteración o modificación de áreas, bienes o elementos considerados bienes comunes en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en forma arbitraria y sin autorización de la Administración o del Consejo de Administración.
- d) No acatar las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios, cuando se hayan tomado con el quórum necesario establecido por la Ley o las del Consejo de Administración.
- e) El incumplimiento del Reglamento de Convivencia y/o del Reglamento Arquitectónico, serán consideradas como faltas graves.
- f) Intervenir en riñas, discordias, disputas, coadyuvarlas o propiciarlas.
- g) Perturbar la paz, la tranquilidad, el descanso, la seguridad, la salud, la integridad o la vida de las personas o la actividad de la Agrupación.
- h) Atentar contra el medio ambiente o la fauna de la Agrupación
- i) El consumo en público de sustancias alucinógenas y/o farmacodependientes prohibidas por la ley.

j) Faltar a las obligaciones económicas como lo son: el pago mensual de la cuota de administración.

k) Obrar con dolo en contra de los bienes comunes o privados.

l) Irrespetar la dignidad de cualquier ser humano, burlarse de él de manera ofensiva o atacarlo de palabra u obra, en especial, en razón de su sexo, raza, credo, posición social o de dependencia laboral, discapacidad o limitación mental o física.

m) Omitir las recomendaciones realizadas por la Administración, el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración, tendientes a prevenir la ocurrencia de cualquier tipo de accidentes.

Parágrafo primero. Si el comportamiento inadecuado y sancionado, o su falla es continua, la Junta Directiva podrá sancionar hasta con la destitución como miembro de la Corporación.

Parágrafo segundo. En los casos en que los miembros o colaboradores de La Pradera de Potosí sean víctimas de conductas de maltrato, el Consejo de Administración o la Junta Directiva, según corresponda, podrá vetar la entrada del agresor por un término establecido y considerarlo como persona no grata dentro de sus instalaciones.

ARTÍCULO 31: FALTAS LEVES

a) Las que no están consideradas en las faltas relacionadas anteriormente.

b) No obrar con el debido cuidado de las actividades y/o de las personas que estén a su cargo, dentro de la Agrupación.

Circunstancias de Agravación: Son circunstancias de agravación las siguientes:

1. El haber incurrido dentro de los tres (3) años anteriores en infracciones disciplinarias que dieron lugar a la aplicación de alguna sanción.

2. El haber procedido por motivos innobles o fútiles.

3. El haber preparado la infracción con anticipación.

4. El haber obrado con la colaboración de una u otras personas.

5. El haber cometido la infracción para ejecutar u ocultar otra.

6. El haber intentado atribuir a uno u otros la responsabilidad de la infracción.
7. El ser reincidente en la misma falta.
8. La agresión física o verbal severa hacia cualquier miembro, funcionario o visitante cometida dentro de las instalaciones de la Agrupación o el Club.

ARTÍCULO 32. SANCIONES

El Consejo de Administración de la Agrupación y la Junta Directiva del Club, están facultados para imponer sanciones, en los eventos en que los copropietarios, tenedores o terceros de una unidad privada, o los miembros del Club, incumplan las obligaciones no pecuniarias consagradas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente de La Pradera de Potosí Club Residencial o en el presente Reglamento de Convivencia, previo cumplimiento al procedimiento sancionatorio vigente.

En los eventos que sea necesario, la administración acudirá a la autoridad jurisdiccional para que sea esta quien resuelva los conflictos a que se refiere la ley y según el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen, previo análisis del Comité de Convivencia y decisión por parte de Consejo de Administración de la Agrupación.

En cualquier caso, deberá respetarse el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción, a favor del transgresor.

ARTÍCULO 33. CLASES DE SANCIONES

Las sanciones aplicables serán las siguientes:

- a) Sanciones de tipo pedagógico: se utilizarán estas sanciones para aquellos casos de faltas leves, siempre y cuando se trate de primera vez. Tales sanciones son, entre otras: llamado de atención, verbal o escrito; participación en campañas de respeto, convivencia y seguridad adelantadas por la Administración y relacionadas con la falta. No cumplir con la sanción de tipo pedagógico se considerará como falta grave.
- b) Sanciones económicas: imposición de una multa equivalente hasta dos (2) salarios mínimos mensuales fijados por el Gobierno Nacional.

c) Sanciones económicas sucesivas: habrá lugar a este tipo de multas cuando persista el incumplimiento o la infracción, pero no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales vigentes, liquidadas sobre el módulo de contribución a que se refiere el punto 11.5.A del Reglamento de Propiedad Horizontal, las cuales sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales sobre dicho módulo a cargo del infractor.

d) Restricción al uso y goce de bienes de uso común y no esencial, como el acceso a zonas y servicios que ofrece el Club.

CAPÍTULO VIII

PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Por disposición del Consejo de Administración en la sesión sostenida el 31 de julio de 2015 se ajustó el procedimiento para la imposición de las sanciones así:

- a) **Infracción inicial – comparendo pedagógico:** notificación escrita al infractor.
- b) **Primera reincidencia:** Se cita el infractor a una reunión con el Comité de Convivencia en donde deberá proponer ideas y participar en campañas de sensibilización a la comunidad, con el fin de evitar el tipo de incidente presentado.
- c) **Segunda reincidencia:** Aplicación de una multa económica.
- d) **Tercera reincidencia:** Remisión del caso al Consejo de Administración de la Agrupación o la Junta Directiva del Club (dependiendo del caso) para proceso disciplinario.

ARTÍCULO 34. COMPORTAMIENTO Y REGLAMENTOS ESPECÍFICOS

En caso de comportamientos que se traduzcan en escándalo, molestias o peligro para la sana convivencia de la comunidad de la Pradera de Potosí, la Administración de la Agrupación lo podrá resolver preventivamente y, si es del caso, lo pondrá en conocimiento inmediato del Comité de Convivencia para que se lleve a cabo el procedimiento establecido en el artículo anterior.

En estos casos, el Consejo de Administración o la Junta Directiva del Club podrán imponer las sanciones y vetos para usufructuar las sedes sociales y deportivas del Club, de acuerdo al régimen disciplinario de la Corporación.

ARTÍCULO 35. FACULTADES PARA HACER CUMPLIR EL PRESENTE REGLAMENTO

El Administrador o su encargado de turno, y el personal de vigilancia, están debidamente facultados para solicitar el cumplimiento del presente Reglamento y tomar las medidas más convenientes para su efectiva ejecución.

Se podrá consultar el reglamento para la aplicación de sanciones y el proceso de impugnación en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, artículo 14.

