



ALTOS DEL BOSQUE

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.

CONDominio CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE

FACATATIVÁ, CUNDINAMARCA.



CONTENIDO

CAPÍTULO I. FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA	3
CAPÍTULO II. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD	12
SECCIÓN ESPECIAL: DEBERES DEL PERSONAL Y DE LA ADMINISTRACIÓN	15
CAPÍTULO III. PORTERÍA, RECEPCIÓN Y VÍAS DE ACCESO	16
CAPÍTULO IV. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL EN VÍAS DEL CONDOMINIO	22
CAPÍTULO V. PARQUE INFANTIL, CANCHA DE TENNIS Y CANCHA DE FUTBOL.....	25
CAPÍTULO VI. OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	29
CAPÍTULO VII .SALÓN SOCIAL	30
CAPÍTULO VIII. FUNCIONAMIENTO DEL MINIMARKET	34
CAPÍTULO IX. MANEJO DE BASURAS Y ESCOMBROS	34
CAPÍTULO X. FACHADAS, VENTANAS. PUERTAS DE ENTRADA A LOS INMUEBLES Y CERRAMIENTOS, LOTES BALDÍOS.....	36
CAPÍTULO XI. ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDO	38
CAPÍTULO XII. ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS	40
CAPÍTULO XIII. MUDANZAS	41
CAPÍTULO XIV. ANIMALES DE COMPAÑÍA	43
CAPÍTULO XV. SERVICIO DOMÉSTICO	45
CAPÍTULO XVI. CONTRATOS DE OBRA, CONTRATANTES Y CONTRATISTAS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES PRIVADOS	47
CAPÍTULO XVII. SANCIONES	50
CAPÍTULO XVIII. MULTAS Y MOROSOS	56
CAPÍTULO XIX. MODIFICACIONES Y VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA	57



CAPÍTULO I. FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 1. INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento de Convivencia tiene como finalidad promover el bienestar colectivo y garantizar el respeto de los derechos y deberes de todas las personas que conforman la comunidad del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, ha sido elaborado con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la Ley 675 de 2001, en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016) y en la Ley 2220 de 2022 sobre mecanismos alternativos de resolución de conflictos, con el propósito de facilitar su comprensión, aplicación cotidiana y adaptación a las dinámicas propias de la vida comunitaria.

Este Reglamento está dirigido a todos los miembros de la comunidad: copropietarios, residentes, arrendatarios, visitantes y personal de servicio o apoyo, quienes comparten la responsabilidad de construir un entorno respetuoso, seguro y solidario. Más allá de una normativa, este documento es una herramienta pedagógica que busca fortalecer la vida en comunidad mediante reglas claras, justas y adaptadas a nuestra realidad compartida.

La convivencia vecinal se sustenta en valores como la solidaridad, el respeto, la cooperación y la corresponsabilidad. Estos principios fortalecen el sentido de pertenencia y posibilitan relaciones armónicas entre quienes habitamos este espacio. Como lo recuerda una sabia reflexión: "No puede existir una comunidad sin un sentido y una práctica de la responsabilidad".

En consonancia, la Ley 675 de 2001 establece en su ARTÍCULO 2 que "los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores". Asimismo, se señala que "el respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como la de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley".

Este Reglamento no solo establece normas de comportamiento, sino que también define mecanismos de resolución pacífica de conflictos, privilegiando el diálogo, la conciliación y el respeto por el debido proceso. Para ello, adopta principios establecidos en la Ley 2220 de 2022 sobre resolución de conflictos, e incorpora lineamientos del Código Nacional de Policía, que regulan el comportamiento ciudadano y la convivencia en entornos urbanos y residenciales.



Vivir en comunidad significa convivir con personas diversas, con distintas formas de pensar, actuar y relacionarse. Esta diversidad es fuente de riqueza, pero también exige establecer normas mínimas basadas en el respeto, la empatía y la tolerancia. Nuestra copropiedad será tan armoniosa como lo sean las relaciones que cada uno de nosotros construya con los demás.

Las normas aquí contenidas deben ser transmitidas también a niñas, niños y adolescentes, promoviendo en ellos una comprensión temprana del respeto, la convivencia y los derechos de los demás. La comunidad, en su conjunto, es corresponsable de su bienestar y de la garantía de sus derechos, que constitucionalmente prevalecen.

Reconociendo que muchos de los conflictos en la vida en propiedad horizontal surgen del desconocimiento o la falta de claridad normativa, este Reglamento busca hacer accesible la información, fomentar el cumplimiento voluntario de las normas y contribuir a una convivencia armónica, justa e incluyente para todas las personas que integran la copropiedad.

ARTÍCULO 2. MISIÓN.

Brindar a las familias y residentes del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE un entorno de vida seguro, tranquilo y armónico, comprometido con la calidad de vida, la convivencia respetuosa y la preservación del medio ambiente, mediante el cuidado responsable de sus espacios naturales y zonas comunes.

ARTÍCULO 3. VISIÓN.

El CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE se proyecta como una comunidad modelo en gestión administrativa y convivencia residencial, orientada al fortalecimiento de la calidad de vida, la seguridad y la tranquilidad de sus habitantes. Será un referente en sostenibilidad ambiental y cultura ciudadana, promoviendo relaciones solidarias, armónicas y respetuosas en un entorno natural.

ARTÍCULO 4. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El Comité de Convivencia del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE es una instancia comunitaria no jurisdiccional, orientada a prevenir y gestionar los conflictos que puedan surgir en el marco de la vida en comunidad, mediante el uso de mecanismos alternativos de solución de controversias, tales como el diálogo directo, la conciliación y la construcción colaborativa de acuerdos.

Cuando se presente una diferencia entre residentes, copropietarios o con los órganos de administración, las partes podrán acudir voluntariamente al Comité,



quien procurará acercamientos respetuosos y equitativos, presentando fórmulas de arreglo que promuevan soluciones pacíficas y sostenibles. Las actuaciones del Comité deberán estar orientadas por los principios de la Ley 2220 de 2022 y se formalizarán mediante actas suscritas por los participantes y los miembros del Comité. Su labor es de carácter ad honorem, y sus recomendaciones no tienen fuerza vinculante, pero constituyen una guía comunitaria para la buena vecindad y la sana convivencia.

Principios de actuación del Comité de Convivencia:

1. Gestión pacífica de conflictos: presentación de fórmulas de arreglo orientadas a restaurar la armonía comunitaria y resolver las controversias de manera no adversarial.
2. Solidaridad y corresponsabilidad: fomento del respeto mutuo, la cooperación, la participación activa y la ayuda recíproca entre vecinos.
3. Participación democrática: respeto por la pluralidad de opiniones, decisiones colectivas transparentes y escucha activa de las partes.
4. Equidad en la vida comunitaria: búsqueda de soluciones justas, basadas en el interés general y la proporcionalidad en la aplicación de deberes y derechos.
5. Servicio comunitario: compromiso con el bienestar colectivo, la cultura ciudadana y la construcción de un entorno respetuoso, seguro e incluyente.

ARTÍCULO 5. MARCO NORMATIVO

El presente Reglamento de Convivencia se fundamenta en el ordenamiento jurídico colombiano, en especial en los principios consagrados por la Constitución Política de Colombia, que reconoce la dignidad humana, la función social de la propiedad, la solidaridad, la convivencia pacífica y el interés general como pilares de la vida en comunidad.

En desarrollo de estos principios, el Reglamento ha sido elaborado con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, contenido en la Escritura Pública No. 0228 del 15 de febrero de 2011, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Facatativá, así como en las normas legales y reglamentarias que regulan la convivencia en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En particular, se acoge lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, que establece el marco normativo para la organización y funcionamiento de la propiedad horizontal; en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), que regula los comportamientos que afectan la convivencia; y en la Ley 2220 de 2022, que promueve el uso de mecanismos alternativos para



la resolución pacífica de conflictos, bajo un enfoque preventivo, restaurativo y comunitario.

El presente reglamento se complementa con las siguientes disposiciones normativas:

1. Constitución Política de Colombia, artículos 1, 2, 13, 15, 58 y 95, que consagran la dignidad humana, la función social de la propiedad, la protección de datos personales y la prevalencia del interés general.
2. Ley 675 de 2001 – Por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal, que regula la organización, funcionamiento, derechos y deberes de los copropietarios.
3. Decreto 768 del 7 de julio de 2025, “Por medio del cual se adiciona el Capítulo XVIII al Título 8, Parte 2, Libro 2 del Decreto 1070 de 2015”, reglamentario de la Ley 1801 de 2016, que establece el Proceso Único de Policía para la Convivencia y Seguridad Ciudadana, orientando la gestión de la convivencia en el territorio nacional, bajo principios de debido proceso, proporcionalidad, solidaridad, respeto por la vida y dignidad humana.
4. Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013, Por los cuales se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales, aplicables a la información de copropietarios, residentes, visitantes y contratistas, garantizando el tratamiento legítimo, seguro y confidencial de sus datos.
5. Ley 746 de 2002 – Tenencia responsable de animales domésticos.
6. Ley 1801 de 2016 – Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, que regula comportamientos y medidas correctivas para la convivencia.
7. Ley 2220 de 2022 – Por medio de la cual se expide el Estatuto de Conciliación, promoviendo la resolución pacífica de conflictos en Propiedad Horizontal.
8. Ley 2197 de 2022 – Por la cual se fortalece la seguridad ciudadana.
9. Ley 2450 de 2025 – Por la cual se regula la política de calidad acústica, aplicable a ruidos y perturbaciones en conjuntos residenciales.
10. Código Civil y Código General del Proceso, en lo referente a las relaciones jurídicas privadas y el ejercicio de derechos de propiedad.
11. Ley 1335 de 2009 – Ambientes libres de humo de tabaco.
12. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública No. 0228 de 2011, Notaría 01 de Facatativá.
13. Jurisprudencia y doctrina relevante en materia de propiedad horizontal, convivencia ciudadana y protección de datos personales.



El conjunto de estas disposiciones orienta la interpretación, aplicación y actualización del presente reglamento, asegurando que la vida comunitaria se desarrolle bajo criterios de legalidad, respeto mutuo, transparencia, solidaridad, seguridad, protección de la información y sostenibilidad ambiental, conforme al marco normativo vigente en Colombia.

Este conjunto normativo orienta la interpretación, aplicación y actualización del Reglamento, y constituye la base legal para promover una convivencia respetuosa, segura, solidaria e incluyente en el marco de la vida comunitaria.

ARTÍCULO 6. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Con el fin de facilitar la interpretación y correcta aplicación del presente Reglamento de Convivencia, se incorpora el siguiente glosario, en el que se definen de manera precisa los términos más relevantes utilizados a lo largo del documento.

Estas definiciones se elaboran conforme a la Ley 675 de 2001, al Código Civil y a los principios generales del régimen de propiedad horizontal, con el propósito de garantizar la uniformidad en el entendimiento de las normas de convivencia y administración del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE.

En caso de duda sobre el alcance de alguno de los conceptos aquí incluidos, se acudirá de manera supletoria a la normatividad vigente, la jurisprudencia aplicable y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

- ❖ **ADMINISTRADOR:** Persona natural o jurídica contratada por la Asamblea General de Copropietarios o por el Consejo de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, para ejercer la representación legal de la copropiedad y ejecutar funciones de gestión, coordinación, control y administración de los bienes comunes.
- ❖ **ARRENDADOR:** Copropietario que entrega a un tercero el uso y goce de su unidad privada, mediante contrato de arrendamiento, verbal o escrito, directamente o por intermedio de una persona natural o jurídica.
- ❖ **ARRENDATARIO:** Persona natural o jurídica que adquiere el derecho a usar y gozar de un inmueble dentro del condominio, a cambio del pago de un canon, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el propietario de este.



- ❖ BIENES COMUNES: Partes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, funcionamiento, estabilidad, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Las zonas comunes están debidamente identificadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio.
- ❖ BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y goce de los bienes de dominio particular. Se reputan como tales, entre otros, el terreno sobre el que existan construcciones, las redes e instalaciones generales de servicios públicos, y las circulaciones indispensables. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.
- ❖ BIENES PRIVADOS: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad exclusiva y aprovechamiento individual, integrantes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.
- ❖ COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Índices que establecen la participación porcentual de cada propietario en los bienes comunes del conjunto. Determinan su derecho a voto en la Asamblea y la proporción con la cual contribuyen a las expensas comunes.
- ❖ COMUNIDAD DEL CONDOMINIO: Conjunto de personas que habitan o prestan servicios en el CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, incluyendo a copropietarios, residentes, visitantes autorizados y personal vinculado a la copropiedad o a sus inmuebles.
- ❖ COPROPIETARIO: Titular del derecho de dominio sobre una unidad privada del condominio, con los derechos y deberes inherentes a su participación en los bienes comunes, conforme al régimen de propiedad horizontal.
- ❖ EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Erogaciones indispensables causadas por la administración para la conservación, funcionamiento, reparación, reposición, reconstrucción, mantenimiento y vigilancia de los bienes comunes del conjunto. Son obligatorias para todos los copropietarios. Las expensas comunes no necesarias requerirán aprobación de la mayoría calificada exigida por la ley.



- ❖ **PERSONAL DE ADMINISTRACIÓN:** Personas vinculadas laboral o contractualmente a la copropiedad para el cumplimiento de funciones administrativas. Está conformado por el administrador, el asistente de administración y demás personal autorizado por el Consejo de Administración.
- ❖ **PERSONAL DE SERVICIO:** Toda persona que presta servicios generales o técnicos dentro del condominio. Se clasifica en:
 - Personal de servicio de la copropiedad: Aseo, vigilancia, jardinería, mantenimiento técnico, entre otros, contratados por la administración.
 - Personal de servicio particular: Personal doméstico, contratistas, maestros, ayudantes de obra y técnicos contratados directamente por un propietario o residente para su unidad privada.
- ❖ **PROPIETARIO:** Persona natural o jurídica que figura como titular de dominio de una unidad privada en la respectiva escritura pública registrada del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE.
- ❖ **QUÓRUM:** Número mínimo de coeficientes necesarios para deliberar o decidir válidamente en una reunión de la Asamblea General. Se distingue entre:
 - Quórum deliberatorio simple: Presencia de más del 50% de coeficientes.
 - Quórum calificado o reforzado: Presencia del 70% o más de coeficientes, según el tipo de decisión a adoptar.
- ❖ **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula la coexistencia de bienes privados y bienes comunes en edificaciones o conjuntos, conforme a la Ley 675 de 2001.
- ❖ **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto normativo aprobado por la Asamblea y protocolizado en notaría, que establece las condiciones de uso de bienes comunes y privados, los derechos y deberes de los copropietarios, la administración y las reglas de convivencia.
- ❖ **RESIDENTE:** Persona que, con autorización del propietario, reside permanentemente en una unidad privada del condominio. Puede ser el propietario, su grupo familiar, arrendatarios u otros ocupantes debidamente registrados ante la administración.



- ❖ VISITANTE: Persona no residente que accede a las instalaciones del condominio por invitación y bajo la responsabilidad de un propietario o residente autorizado.

ARTÍCULO 7. PRINCIPIOS DE CONVIVENCIA

En el Condominio Campestre Altos del Bosque, la convivencia no se limita al cumplimiento de normas: es una construcción diaria, basada en el respeto mutuo, el cuidado del entorno, la participación activa y la conciencia de que el bienestar colectivo comienza con los actos individuales.

Como comunidad, acogemos los siguientes principios rectores, inspirados en la Ley 675 de 2001 y en la Ley 2220 de 2022, pero también en el sentido común, la empatía y la experiencia compartida entre vecinos.

1. Identidad comunitaria y sentido de pertenencia.
Reconocemos que somos parte de una comunidad que comparte espacios, tiempos y responsabilidades. Promovemos valores como la solidaridad, el respeto, la tolerancia, la cordialidad y la responsabilidad compartida, que fortalecen el sentido de pertenencia y nos permiten convivir en armonía.
2. Convivencia como construcción social.
Vivir juntos implica aprender a reconocer las diferencias, resolver conflictos con empatía y aportar a un ambiente de tranquilidad. La convivencia pacífica es una tarea de todos y se construye con pequeñas acciones cotidianas que tienen un gran impacto colectivo.
3. Comunicación cercana y respetuosa.
La buena convivencia se apoya en el diálogo respetuoso. Por ello, promovemos canales de comunicación claros, cercanos y confiables, donde las opiniones puedan ser escuchadas y valoradas sin prejuicios.
4. Participación activa y concertación.
Cada copropietario, residente o trabajador hace parte activa de esta comunidad. Por eso fomentamos la participación consciente y propositiva en asambleas, comités y actividades comunes, así como la concertación como mecanismo para tomar decisiones conjuntas.
5. Cuidado del entorno y responsabilidad ambiental.
El cuidado de las zonas comunes, los jardines, el agua y los recursos del condominio es un compromiso colectivo. Respetar lo común es respetar al otro. La función social y ecológica de la propiedad nos recuerda que nuestros actos impactan al conjunto.
6. Respeto por la dignidad y la diversidad.



Todas las personas que habitan visitan o trabajan en el condominio deben ser tratadas con respeto, sin discriminación alguna. Valoramos la dignidad humana, la diversidad de pensamiento, edad, origen, cultura o condición, como riqueza para la comunidad.

7. Cultura de paz y resolución pacífica de conflictos.
Las diferencias son naturales. Lo importante es cómo las resolvemos. En nuestro condominio impulsamos una cultura de paz, en la que el diálogo, la conciliación y la mediación sean los primeros caminos ante cualquier desacuerdo, conforme a la Ley 2220 de 2022.
8. Justicia comunitaria con garantías.
Cuando se requiera aplicar sanciones por incumplimiento de las normas, se garantizará siempre el debido proceso, el derecho a ser escuchado, la proporcionalidad de las medidas y la motivación de las decisiones, conforme a la Ley 675 de 2001.
9. Convivencia para la vida.
Más allá de las normas, entendemos que una buena convivencia se basa en el reconocimiento del otro como igual, en la colaboración mutua y en el deseo común de vivir en un lugar que sea hogar para todos. Por eso, cada regla del Reglamento de Convivencia busca proteger ese equilibrio colectivo.

CAPÍTULO II. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 8. DESTINACIÓN Y USO RESPONSABLE DE LOS INMUEBLES. Las unidades privadas del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE deberán destinarse a uso residencial, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, los planos aprobados y la licencia de construcción, sin perjuicio de las áreas o unidades cuya destinación sea distinta y esté expresamente prevista en dichos instrumentos.

Los propietarios, residentes y ocupantes deberán hacer uso de su unidad privada de manera responsable, de forma que no se afecte la tranquilidad, seguridad o convivencia de la comunidad. Se prohíben conductas que perturben la convivencia o desnaturalicen la destinación residencial, sin perjuicio de lo previsto en los demás artículos del Reglamento.

EXCEPCIÓN. Se exceptúa de la regla anterior el local comercial expresamente autorizado por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por las licencias urbanísticas aplicables. Su operación deberá cumplir la normatividad vigente y no podrá afectar la tranquilidad ni alterar la convivencia de la comunidad. Cualquier modificación de su actividad o uso deberá (i) estar permitida por el



RPH, (ii) contar con los permisos y requisitos legales y urbanísticos exigibles por la autoridad competente, y (iii) ser comunicada previamente a la Administración para efectos de control interno y aplicación de las normas de convivencia.

ARTÍCULO 9. CUIDADO DE LOS BIENES COMUNES.

Los propietarios, tenedores o residentes deberán velar por la conservación e integridad de los bienes comunes con la máxima diligencia y cuidado, siendo responsables incluso por culpa leve, conforme al ARTÍCULO 63 del Código Civil.

ARTÍCULO 10. OBLIGACIÓN DE PAGO.

Todos los propietarios deben cumplir con el pago oportuno de la cuota de administración mensual, conforme al coeficiente de copropiedad establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura No. 0228 de 2011).

ARTÍCULO 11. REGISTRO DE VISITANTES.

Todo visitante deberá registrarse con su documento de identidad e informar el destino de su ingreso. Deberá cumplir el presente Reglamento de Convivencia durante su permanencia en el conjunto.

ARTÍCULO 12. CAMBIO DE TENENCIA.

El propietario deberá notificar por escrito a la Administración sobre cualquier cambio de tenencia, arriendo o propiedad del inmueble, adjuntando los documentos de identificación del nuevo ocupante o titular.

ARTÍCULO 13. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS.

Todo propietario, residente o tenedor será solidariamente responsable por los daños que él o sus visitantes causen a los bienes comunes o privados de otros residentes. La Administración podrá valorar y facturar dichos daños, previo debido proceso.

ARTÍCULO 14. ENTREGA DEL Reglamento de Convivencia.

La Administración publicará el reglamento en cartelera, lo enviará en formato digital y lo entregará físicamente si se solicita. El propietario será responsable de hacerlo llegar a los arrendatarios, al personal bajo su cargo o a cualquier tercero autorizado, directamente o por medio de agencia inmobiliaria o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 15. CONOCIMIENTO OBLIGATORIO DEL Reglamento.

La falta de lectura o comprensión del Reglamento de Convivencia no exime del cumplimiento de sus disposiciones a propietarios, residentes, arrendatarios, visitantes o usuarios del conjunto.



Parágrafo. Los derechos, deberes y prohibiciones consignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, este Reglamento y la normativa legal vigente son de obligatorio cumplimiento para todos los miembros de la comunidad.

ARTÍCULO 17. PROHIBICIONES EXPRESAS.

Se prohíbe utilizar los inmuebles para actividades ilícitas, ocultamiento de personas, almacenamiento de sustancias peligrosas, explosivos, armas, estupefacientes, o cualquier actividad que atente contra la seguridad del conjunto o de sus residentes.

ARTÍCULO 18. AUSENCIAS PROLONGADAS.

Durante vacaciones o ausencias prolongadas, se recomienda que el propietario o residente informe por escrito a la Administración cualquier medida especial que desee se tenga en cuenta sobre su inmueble.

ARTÍCULO 19. OBLIGACIÓN DE ARRENDATARIOS DE CONOCER Reglamento de Convivencia.

Todo arrendatario está en la obligación de conocer y cumplir las disposiciones contenidas en el Reglamento de Convivencia y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, desde el momento en que inicia la ocupación del inmueble.

ARTÍCULO 20. OBLIGACIÓN DE PROPIETARIO DE DAR A CONOCER Reglamento de Convivencia.

El propietario deberá asegurarse de que el arrendatario reciba dicho reglamento y entienda que su cumplimiento es obligatorio. La falta de conocimiento o desconocimiento por parte del arrendatario no lo exime de responsabilidad frente a las normas de convivencia, ni al propietario de su deber de control.

ARTÍCULO 21. OBLIGACIONES DE CONTRATISTAS.

Todo contratista, maestro de obra o trabajador externo que preste servicios al interior de unidades privadas del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE deberá cumplir estrictamente las disposiciones del presente Reglamento de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal.

El propietario que contrate dichos servicios será responsable por el comportamiento, el cumplimiento de horarios y las normas de ingreso y seguridad de dicho personal durante su permanencia en el conjunto.



SECCIÓN ESPECIAL: DEBERES DEL PERSONAL Y DE LA ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 22. DEBERES DEL PERSONAL DE VIGILANCIA.

El personal de vigilancia deberá cumplir sus funciones con responsabilidad, respetar a los miembros de la comunidad, reportar anomalías, y llamar la atención cuando se infrinjan normas. No podrán mantener relaciones personales durante su jornada laboral ni ingresar a unidades privadas sin autorización.

ARTÍCULO 23. DEBERES DEL PERSONAL DE ASEO Y MANTENIMIENTO.

El personal de aseo, jardinería y mantenimiento deberá actuar con respeto y profesionalismo. Se les prohíbe ingresar a unidades privadas sin autorización o mantener trato personal durante su jornada laboral.

ARTÍCULO 24. FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

La persona natural o jurídica que preste el servicio de administración deberá cumplir las funciones establecidas en el ARTÍCULO 51 de la Ley 675 de 2001 y será responsable de observar los principios de publicidad, transparencia, pluralidad y economía en los procesos contractuales.

ARTÍCULO 25. INHABILIDADES CONTRACTUALES.

El Conjunto Residencial, como persona jurídica, se abstendrá de celebrar contratos, convenios o acuerdos de prestación de servicios o suministros con:

- El administrador, los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, mientras ejerzan sus funciones y hasta un (1) año después de haber cesado en el cargo.
- Los familiares de los anteriores, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.
- Personas jurídicas en las que dichas personas o sus familiares tengan participación como socios, accionistas, miembros de junta directiva, representantes legales, contratistas o empleados.

Estas inhabilidades tienen como finalidad prevenir conflictos de interés, asegurar la transparencia en la contratación y proteger el principio de imparcialidad en la administración de los recursos de la copropiedad. El incumplimiento de esta disposición podrá acarrear la nulidad del contrato respectivo y constituir falta grave para efectos disciplinarios internos o acciones legales correspondientes.

ARTÍCULO 26. GESTIÓN DOCUMENTAL Y ADMINISTRATIVA.

Toda documentación administrativa deberá reposar en la oficina del conjunto y estar disponible para consulta de los copropietarios conforme a la Ley 1581 de



2012. La administración tendrá el deber de divulgar a propietarios y residentes las actas de Asamblea y reuniones del Consejo, así como mantener actualizados los registros de residentes, arrendatarios y copropietarios, garantizando el derecho a la información y la transparencia en la gestión comunitaria.

CAPÍTULO III. PORTERÍA, RECEPCIÓN Y VÍAS DE ACCESO

ARTÍCULO 27. CONTROL PERMANENTE DE ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES. Las puertas de acceso peatonal y vehicular del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE deberán permanecer cerradas en todo momento. Su apertura se realizará únicamente por el personal de vigilancia, conforme a los protocolos establecidos por la Administración. **Parágrafo 1.** El personal de vigilancia deberá permitir el ingreso del camión recolector de residuos y del personal autorizado para reciclaje, supervisando su permanencia hasta la finalización de la labor. **Parágrafo 2.** Previa aprobación presupuestal por la Asamblea podrá implementarse un sistema tecnológico de control de acceso vehicular (tipo chip o equivalente) para propietarios registrados ante la Administración. El incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: El incumplimiento de este artículo dará lugar a requerimiento escrito previo, formulado por la Administración, mediante el cual se solicitará al infractor ajustar su conducta conforme a las normas del conjunto y al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 28. INGRESO DE VISITANTES.

Todo visitante deberá ser anunciado al residente por citofonía o por el medio autorizado en portería, y su ingreso solo se permitirá una vez obtenida la autorización expresa del residente o propietario. Los residentes podrán autorizar por escrito el ingreso de visitantes frecuentes, informando a la Administración el nombre, documento de identidad y periodo de vigencia de la autorización, para su registro y control por parte del personal de vigilancia.

El personal de seguridad deberá utilizar únicamente los sistemas de comunicación dispuestos por la copropiedad, sin abandonar su puesto de trabajo ni permitir que personas ajenas manipulen los equipos de portería. Los medios de comunicación deberán emplearse con respeto, prudencia y únicamente para fines del servicio.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, solicitando al responsable ajustar su conducta conforme a las normas de convivencia y al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.



ARTÍCULO 29. PRESENCIA CONTINUA EN PORTERÍA.

La portería deberá permanecer atendida de forma continua durante las veinticuatro (24) horas del día, garantizando la presencia permanente del personal de vigilancia en los turnos establecidos por la Administración. Solo el personal autorizado podrá permanecer en el área de portería y deberá abstenerse de realizar actividades ajenas a su función.

No se permitirán actividades sociales, comerciales o informales frente o en las inmediaciones de la portería que afecten el orden, la imagen institucional o la percepción de seguridad del conjunto. El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, mediante el cual se solicitará al responsable ajustar su conducta conforme a las normas del conjunto y al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 30. INGRESO DE CONTRATISTAS Y PERSONAL DE OBRA.

Toda persona que realice trabajos o labores en una unidad privada, tales como contratistas, maestros o ayudantes, deberá presentar autorización escrita del propietario o residente responsable, indicando los nombres y documentos de identidad del personal autorizado, el tipo de labor a realizar y el tiempo estimado de ejecución.

El personal de vigilancia verificará la identidad de los trabajadores mediante la presentación de su cédula de ciudadanía, confrontará la información con la autorización entregada, registrará el ingreso y salida en la planilla correspondiente, y mantendrá control sobre los carnés o elementos de identificación durante el tiempo de permanencia en la copropiedad. Al finalizar la jornada, se verificará la salida, se devolverá el carné y se efectuará inspección visual de herramientas, materiales o paquetes transportados, con el fin de preservar la seguridad y el orden interno.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a la emisión de un requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme a las normas de seguridad y convivencia del conjunto, en aplicación del artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 31. INGRESO DE PERSONAL DE SERVICIOS Y VENDEDORES. Toda persona que preste servicios técnicos, comerciales, de mensajería o actividades similares deberá identificarse con su documento oficial y contar con la autorización previa del residente o propietario responsable de la unidad privada a la cual se dirige.

El personal de vigilancia registrará el ingreso y salida de estas personas, verificará



su identidad y se asegurará de que no ingresen ni retiren elementos no autorizados, preservando la seguridad y el orden del conjunto.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, solicitando al responsable ajustar su conducta conforme a las normas internas y lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 32. VERIFICACIÓN DE IDENTIDAD DE VISITANTES.

Todo visitante que ingrese al CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE deberá presentar su documento de identidad y permitir su verificación por parte del personal de vigilancia. Sin excepción, se registrarán los datos personales, la unidad a la que se dirige y las horas de ingreso y salida en la planilla oficial dispuesta para tal fin.

En caso de que un visitante se niegue a identificarse o a cumplir con el procedimiento establecido, no se autorizará su ingreso. Si, pese a ello, el residente o propietario insiste en permitir el acceso, asumirá la responsabilidad por las actuaciones de la persona autorizada dentro de la copropiedad.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a la emisión de un requerimiento escrito previo por parte de la Administración, solicitando al responsable ajustar su conducta conforme a las normas de seguridad y convivencia del conjunto y al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 33. VISITAS AL PERSONAL DE SERVICIO.

El personal de servicio doméstico de las unidades privadas no podrá recibir visitas dentro del condominio sin autorización escrita del propietario o residente responsable. De igual forma, el personal que labore para la copropiedad no podrá recibir visitas sin autorización escrita del Administrador.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 34. PROHIBICIÓN DE VENTAS AMBULANTES.

Se prohíbe el ingreso y la circulación de personas con fines de venta ambulante o comercialización informal dentro del condominio, ya sean externas o miembros de la comunidad.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y a las normas internas de convivencia.



ARTÍCULO 35. CONTROL DE MUDANZAS.

Toda mudanza de ingreso o salida deberá contar con autorización escrita previa de la Administración y realizarse únicamente dentro de los horarios establecidos en el presente reglamento. El personal de vigilancia verificará la validez de la autorización antes de permitir la entrada o salida del vehículo o del mobiliario correspondiente.

La realización de mudanzas en horarios no autorizados o sin la debida autorización constituirá infracción a las normas de convivencia.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, solicitando al responsable ajustar su conducta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

El propietario de la unidad privada será solidariamente responsable por las actuaciones de las personas que autorice o permita para la ejecución de la mudanza.

ARTÍCULO 36. MANEJO DE CORRESPONDENCIA.

La recepción, custodia, clasificación y entrega de correspondencia, encomiendas y paquetes será responsabilidad exclusiva del personal de vigilancia asignado a la portería, bajo la supervisión de la Administración, conforme a los protocolos de seguridad y control establecidos por el conjunto.

Todo envío deberá ser registrado en la planilla oficial, indicando el nombre del destinatario, número del inmueble, remitente, fecha y hora de recepción. La entrega se efectuará directamente al residente o persona autorizada, previa verificación de identidad y firma en la planilla correspondiente.

La correspondencia o encomiendas que no sean reclamadas dentro del plazo fijado por la Administración permanecerán bajo custodia en el área designada, sin que el conjunto asuma responsabilidad por deterioro, pérdida o vencimiento de plazos de entrega del remitente.

Se prohíbe terminantemente al personal de vigilancia o a terceros abrir, manipular, retener o divulgar correspondencia o paquetes ajenos, en observancia del derecho a la intimidad y reserva de la correspondencia consagrado en el artículo 15 de la Constitución Política.

El incumplimiento de estas disposiciones dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, solicitando al responsable ajustar su conducta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001. En caso de vulneración o manipulación indebida de correspondencia o paquetes, la Administración



dará traslado inmediato a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 37. Condiciones de higiene en zonas de portería. Las áreas asignadas al servicio de vigilancia, incluidas portería, casilleros, cocineta y baño, deberán mantenerse en adecuadas condiciones de limpieza, orden y presentación, evitando el almacenamiento de objetos o materiales ajenos a su función.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme a las normas internas del conjunto y al artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 38. REPORTE DE NOVEDADES AL FINAL DEL TURNO.

Al finalizar cada turno, el personal de vigilancia deberá dejar constancia escrita en el libro de novedades de todas las situaciones relevantes, hechos ocurridos, tareas pendientes o instrucciones especiales que deban ser conocidas por el relevo o la Administración.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme a las normas internas del conjunto.

ARTÍCULO 39. PUNTUALIDAD EN EL RELEVO DE TURNOS.

El personal de vigilancia entrante deberá presentarse en su puesto con una anticipación mínima de diez (10) minutos, a fin de garantizar un relevo continuo, ordenado y sin lapsos de desatención en el servicio. El relevo deberá realizarse en presencia del personal saliente, dejando constancia en el libro de novedades sobre cualquier observación o instrucción relevante para el turno siguiente.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme a las normas internas del conjunto.

ARTÍCULO 40. USO ADECUADO DE LA RECEPCIÓN.

Se prohíbe su utilización para reuniones sociales, descanso, visitas informales o cualquier actividad ajena a su función.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y a las normas internas del conjunto.



ARTÍCULO 41. RESTRICCIÓN AL USO DE ELEMENTOS DISTRACTORES.

Durante su jornada laboral, el personal de vigilancia deberá mantener atención permanente en el cumplimiento de sus funciones y se abstendrá de utilizar celulares, tabletas, audífonos, libros o cualquier dispositivo o elemento que genere distracción y afecte el servicio de control y seguridad del conjunto.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta conforme a las normas internas del condominio.

ARTÍCULO 42. PROHIBICIÓN DE ESTACIONAMIENTO EN VÍAS INTERNAS.

Queda estrictamente prohibido el estacionamiento de vehículos en las vías de circulación interna del condominio, las cuales están destinadas exclusivamente al tránsito y evacuación. Cada unidad privada deberá utilizar únicamente los parqueaderos asignados conforme al reglamento interno.

El incumplimiento de esta norma dará lugar a requerimiento escrito previo por parte de la Administración, para que el responsable ajuste su conducta de conformidad con las normas internas del conjunto y el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

CAPÍTULO IV. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL EN VÍAS DEL CONDOMINIO

Parágrafo general.

Todas las vías internas del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE deberán estar debidamente identificadas con señalización visible que indique su nombre en los puntos de ingreso, incluyendo las zonas de parqueo para visitantes.

ARTÍCULO 43. PRINCIPIOS GENERALES DE CIRCULACIÓN INTERNA.

La regulación del tránsito peatonal y vehicular dentro del condominio se fundamenta en el principio de prioridad del peatón sobre el conductor. Estas normas tienen como finalidad garantizar la seguridad, prevenir accidentes y fomentar una cultura de respeto y convivencia, sin perjuicio de la aplicación del Código Nacional de Tránsito Terrestre y del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

ARTÍCULO 44. PRIORIDAD Y DEBERES DEL PEATÓN.

Los peatones tendrán prioridad de circulación en todas las vías internas del condominio. Se deberán observar las siguientes conductas básicas:

1. Utilizar exclusivamente los andenes y zonas peatonales demarcadas.
2. Evitar caminar por los bordes de las vías vehiculares.



3. Estar atentos al ingreso y salida de vehículos, especialmente en zonas de parqueo.
4. No obstaculizar el paso de otros peatones.
5. Asegurarse de que los menores de edad estén siempre acompañados por un adulto.
6. Cruzar por zonas seguras, sin invadir carriles vehiculares ni ubicarse detrás de vehículos con el motor encendido.

ARTÍCULO 45. NORMAS PARA CONDUCTORES.

Todos los propietarios, residentes, visitantes y proveedores deberán cumplir las siguientes obligaciones al conducir dentro del condominio:

A. Estacionamiento:

Solo se permite parquear en los espacios autorizados. Está prohibido hacerlo en vías internas, zonas verdes, accesos, curvas o lugares que obstaculicen la visibilidad o la circulación.

B. Seguridad vehicular:

Los vehículos deben permanecer cerrados, asegurados y con alarma activada. Todo daño a otro vehículo o bien común deberá reportarse a la Administración.

C. Condiciones de circulación:

La velocidad máxima es de 10 km/h. Se prohíbe el ingreso sin autorización de vehículos de carga pesada, circular sin luces obligatorias o con escape libre, y el uso de bocinas o sirenas que alteren la tranquilidad. Se deben usar luces direccionales y preventivas adecuadamente.

D. Requisitos técnicos y legales:

Todo conductor deberá portar licencia vigente y el vehículo deberá cumplir con requisitos técnicos y ambientales (SOAT, revisión técnico-mecánica, emisiones, etc.). Motociclistas y ciclistas deberán usar casco y elementos de seguridad.

E. Vehículos recreativos (mono patín y/o patineta eléctrica) y bicicletas:

Deberán portar identificación visible del predio. Las bicicletas deben tener luces, chaleco reflectivo y ser conducidas con precaución, por los senderos delimitados para tal fin, en especial deberán usar la Entrada y salida peatonales dispuestos para tal fin.

F. Normas de ingreso y comportamiento:



El ingreso y salida de vehículos se rige por los protocolos de la Administración. Todo visitante deberá exhibir la tarjeta vehicular visible. Se deben acatar las instrucciones de la vigilancia y las autoridades.

G. Disposiciones generales:

Se prohíbe transportar personas por fuera del vehículo, exceder la velocidad o capacidad permitida, arrojar residuos en las vías internas o transitar sobre zonas verdes. En caso de fallas mecánicas, se deberá señalizar y notificar a vigilancia. Las normas del Código Nacional de Tránsito se aplican supletoriamente.

H. Supervisión:

El personal de vigilancia es la autoridad encargada de velar por el cumplimiento de estas disposiciones, y la Administración podrá acudir a las autoridades competentes en caso de infracciones mayores.

ARTÍCULO 46. INGRESO DE VEHÍCULOS DE CARGA.

El horario permitido para el ingreso de vehículos de carga (camiones, furgones, etc.) será de lunes a sábado de 7:00 a.m. a 4:30 p.m. No se autorizará el ingreso de estos vehículos los domingos ni festivos, salvo autorización escrita de la Administración, solicitada al menos dos días hábiles de anticipación.

ARTÍCULO 47. PARQUEO OBLIGATORIO EN ZONA PRIVADA.

Cada propietario, tenedor u ocupante deberá estacionar sus vehículos exclusivamente en los espacios de parqueo privados o asignados a su unidad, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y/o a las decisiones del órgano competente.

Se prohíbe estacionar en zonas comunes, vías internas de circulación, zonas verdes, áreas peatonales o frente a la portería, así como en cualquier punto que obstruya la movilidad interna o el acceso de vehículos de emergencia. Excepción: Solo se permitirá el estacionamiento temporal por razones operativas o de emergencia (p. ej., cargue/descargue, atención de urgencias, ingreso de vehículos de emergencia), previa coordinación con la Administración y por el tiempo estrictamente necesario.

El incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152:

- a) Falta leve; cuando sea ocasional, no genere obstrucción y el vehículo sea retirado de inmediato tras el requerimiento.
- b) Falta grave; cuando exista reincidencia, se obstruyan vías internas/portería, se ocupe zona peatonal/verde o se impida el paso de



vehículos de emergencia. En todo caso, el responsable deberá retirar de inmediato el vehículo del lugar indebido, sin perjuicio del procedimiento sancionatorio aplicable.

ARTÍCULO 48. PROHIBICIÓN DE REMOLQUES.

Se prohíbe el estacionamiento de remolques en vías internas o en parqueaderos de visitantes, especialmente en los ubicados cerca de la portería.

ARTÍCULO 49. USO INDEBIDO DE VÍAS INTERNAS.

Las vías de circulación vehicular son de uso colectivo exclusivo para el tránsito seguro de vehículos. Queda terminantemente prohibido utilizarlas para los siguientes fines:

1. Competencias, juegos o maniobras peligrosas con vehículos.
2. Parqueo privado prolongado. Solo se permitirá en casos de emergencia reportada al personal de seguridad, por un término no superior a 60 minutos a vehículos particulares y los vehículos de emergencia no tiene límite de tiempo.
3. Realización de actividades lúdicas o sociales sin autorización escrita de la Administración.
4. Depósito de residuos, materiales de construcción o escombros.
5. Encendido de fogatas o fuegos.
6. Actividades de mantenimiento o reparación de vehículos, salvo acciones mínimas necesarias para su inmediata movilización.

ARTÍCULO 50. CONTROL Y REGISTRO VEHICULAR.

La Administración implementará un sistema manual o digital de control vehicular mediante tarjetas, fichas, cartones o dispositivos electrónicos que identifiquen el vehículo y señalen la velocidad máxima permitida dentro del condominio. El medio de control deberá permanecer visible mientras el vehículo esté dentro de las instalaciones.

Parágrafo. En caso de pérdida o daño, el propietario, residente o visitante deberá asumir el valor de reposición fijado por la Administración.

CAPÍTULO V. PARQUE INFANTIL, CANCHA DE TENNIS Y CANCHA DE FUTBOL

ARTÍCULO 51. DERECHO AL USO DE ZONAS RECREATIVAS.

El parque infantil, la cancha de fútbol, la cancha de tenis, mini cancha de futbol, zona verde de cuarta etapa y demás zonas comunes de esparcimiento son bienes comunes de uso recreativo, y su utilización será un derecho colectivo de



todos los propietarios, residentes y visitantes autorizados del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, en igualdad de condiciones. **Parágrafo 1.** El parque infantil será de uso exclusivo de niños menores de doce (12) años que sean residentes o visitantes previamente autorizados por un residente. **Parágrafo 2.** Ninguna de estas zonas podrá ser reservada ni asignada de forma exclusiva a un inmueble, residente o propietario. Su uso será libre, respetando los turnos y el reglamento del condominio.

ARTÍCULO 52. HORARIOS DE USO ZONAS RECREATIVAS.

El parque infantil, la cancha de fútbol y la cancha de tenis podrán utilizarse todos los días del año en los siguientes horarios:

- De lunes a viernes: de 7:00 a.m. a 8:00 p.m.
- Sábados y vísperas de festivos: de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.
- Domingos y días festivos: de 7:00 a.m. a 8:00 p.m.

Fuera de estos horarios, queda prohibido el uso de las instalaciones. Durante su uso, los residentes y visitantes deberán comportarse de manera respetuosa, responsable y segura, evitando ruidos, daños o conductas que alteren la convivencia o el descanso de los demás.

El incumplimiento de esta disposición constituirá falta leve y dará lugar al requerimiento escrito previo por parte de la Administración, conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al procedimiento sancionatorio establecido en este Reglamento.

ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE USO DEL PARQUE INFANTIL.

El parque infantil será de uso exclusivo para niños menores de doce (12) años.

Parágrafo 1. Los menores de ocho (8) años deberán estar acompañados en todo momento por un adulto responsable. **Parágrafo 2.** La Administración, el personal de vigilancia y el condominio no se hacen responsables del cuidado ni de la seguridad de los niños dejados solos. **Parágrafo 3.** El adulto responsable será quien vigile y auxilie al menor en caso de accidente. **Parágrafo 4.** El adulto acompañante responderá por cualquier conducta indebida o agresión que el menor cause a otros niños o bienes comunes. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 54. USO INDEBIDO DEL PARQUE INFANTIL.

Se prohíbe realizar actividades diferentes a las relacionadas con los juegos instalados (columpios, rodaderos, trepadores, etc.) que pongan en riesgo a los niños o deterioren las instalaciones.



Parágrafo. Se prohíbe el uso de bicicletas, patines, monopatines, patinetas o juguetes eléctricos de alta velocidad en esta zona. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 55. OBJETOS PELIGROSOS.

Se prohíbe el ingreso al parque infantil de objetos o materiales que representen peligro para los niños o para la infraestructura de la zona. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 56. CONSUMO DE SUSTANCIAS.

Se prohíbe de manera estricta el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos, productos de tabaco, vapeadores o sustancias psicoactivas en el parque infantil y en cualquier zona común y principalmente a las destinada al esparcimiento de menores de edad. Esta prohibición tiene fundamento en los principios de salubridad, convivencia pacífica y protección integral de los niños, niñas y adolescentes, conforme a la Ley 675 de 2001, la Ley 1801 de 2016 (artículos 34, 35 y 140) y la Ley 1098 de 2006 (Código de Infancia y Adolescencia). El incumplimiento de esta disposición constituirá falta grave, y dará lugar a la aplicación del procedimiento sancionatorio previsto en el presente reglamento, sin perjuicio de las acciones de Policía o administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 57. ASEO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS.

Está prohibido arrojar residuos sólidos o residuos dentro del parque infantil. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 58. CONDICIONES DE USO DE LA CANCHA DE TENIS.

La cancha de tenis podrá ser utilizada por adultos, adolescentes y niños mayores de doce (12) años, residentes o visitantes autorizados.

Parágrafo 1. Niños menores de ocho (8) años solo podrán ingresar acompañados de un adulto. **Parágrafo 2.** La Administración, el condominio y el personal de vigilancia no serán responsables del cuidado o vigilancia de menores dejados solos en esta zona. **Parágrafo 3.** Los adultos responsables deberán vigilar a los menores a su cargo y responder por cualquier situación que se derive de su uso indebido. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 59. USO INDEBIDO DE LA CANCHA DE TENIS.

Se prohíbe utilizar la cancha de tenis para fines distintos al juego regulado de tenis, como actividades deportivas incompatibles, juegos con pelotas pesadas o actividades no deportivas. **Parágrafo 1.** Se prohíbe el ingreso de bicicletas, monopatines, patines, patinetas, juguetes eléctricos o de alta velocidad. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.



ARTÍCULO 60. OBJETOS PELIGROSOS EN LA CANCHA DE TENIS.

No se permitirá el ingreso de elementos que representen riesgo para los usuarios o que puedan dañar la infraestructura de la cancha. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta moderada.

ARTÍCULO 61. CONSUMO DE SUSTANCIAS EN LA CANCHA DE TENIS.

Se prohíbe el consumo de cigarrillos, bebidas alcohólicas o sustancias alucinógenas dentro de la cancha de tenis. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 62. ASEO DE LA CANCHA DE TENIS.

Se prohíbe arrojar, abandonar o dejar residuos dentro de la cancha de tenis y sus áreas aledañas (graderías, accesos y zonas de circulación).

Los usuarios deberán retirar sus residuos al finalizar el uso y dejar el área en condiciones de aseo.

El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve. En caso de reincidencia o de requerirse limpieza por parte de la copropiedad, se cobrará al responsable el costo real del servicio contra soporte, sin perjuicio del trámite sancionatorio.

ARTÍCULO 63. CONDICIONES DE USO DE LA CANCHA DE FÚTBOL.

La cancha de fútbol es un espacio común de uso recreativo colectivo, abierto a todos los residentes, propietarios e invitados autorizados del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, sin distinción de edad, siempre que su uso se realice con respeto a las normas de convivencia. **Parágrafo 1.** Los niños menores de ocho (8) años solo podrán hacer uso de la cancha bajo la supervisión directa de un adulto responsable. **Parágrafo 2.** Ni la Administración ni el personal de seguridad serán responsables por accidentes ocurridos por negligencia, uso indebido o ausencia de supervisión. **Parágrafo 3.** Los adultos responsables deberán ejercer vigilancia activa y responder por los actos o daños causados por los menores a su cargo. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 64. USO INDEBIDO DE LA CANCHA DE FÚTBOL.

La cancha de fútbol debe ser utilizada exclusivamente para la práctica recreativa del fútbol. Está prohibido cualquier otro tipo de actividad incompatible con su destinación, especialmente aquellas que impliquen aglomeraciones, riesgos físicos o deterioro de la superficie o equipamiento.

Parágrafo 1. No se permitirá el uso de bicicletas, patinetas, patines, juguetes eléctricos o de alta velocidad dentro de la cancha. **Parágrafo 2.** No se permitirá el ingreso de objetos peligrosos, elementos contundentes o juegos con balones



no apropiados para el tipo de superficie. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 65. CONSUMO DE SUSTANCIAS EN LA CANCHA DE FÚTBOL.

Está absolutamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos o sustancias psicoactivas en la cancha de fútbol, sin importar la hora o la edad del usuario. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 66. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS EN LA CANCHA DE FÚTBOL.

Queda prohibido arrojar residuos, empaques, botellas o cualquier tipo de residuo sólido dentro o en inmediaciones de la cancha de fútbol. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 67. NORMAS GENERALES DE CONDUCTA EN ZONAS RECREATIVAS.

Los usuarios de cualquiera de las zonas recreativas descritas en este capítulo deberán observar un comportamiento respetuoso, tanto con las demás personas como con las instalaciones. Está prohibido:

1. Gritar, generar escándalos o utilizar lenguaje ofensivo.
2. Deteriorar los elementos del mobiliario recreativo o deportivo.
3. Impedir el uso equitativo de los espacios comunes.
4. Ingresar a estas zonas con animales, salvo que se trate de animales de asistencia debidamente acreditados. En ningún caso la mascota podrá estar suelta, ni hacer sus necesidades fisiológicas en una zona recreativa.
5. Realizar actos que afecten la tranquilidad o integridad de los demás usuarios.

El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

CAPITULO VI. OFICINA DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 68. FINALIDAD DEL ESPACIO.

La Oficina de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE es un espacio institucional destinado exclusivamente para la atención, gestión documental y trámites administrativos relacionados con la copropiedad. Su uso estará restringido a funciones administrativas y a la atención directa de propietarios, residentes, proveedores y autoridades competentes.

ARTÍCULO 69. ACCESO Y ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINA DE ADMINISTRACIÓN.

El ingreso a la Oficina de Administración se realizará única y exclusivamente para:



1. Recibir atención presencial en los horarios establecidos.
2. Radicar solicitudes, peticiones, quejas o reclamos dirigidos a la Administración o al Consejo de Administración.
3. Gestionar asuntos relacionados con cuentas de cobro, cuotas de administración, permisos, autorizaciones o trámites internos del condominio.
4. Atender reuniones previamente agendadas con la Administración o su equipo de trabajo.
5. Coordinar el ingreso y atención de proveedores, contratistas o personal de apoyo logístico del conjunto.

ARTÍCULO 70. HORARIOS DE ATENCIÓN.

La Administración deberá establecer y publicar en lugar visible (puerta de entrada de la oficina y cartelera del conjunto) el horario de atención presencial, conforme a las condiciones contractuales del administrador (persona natural o jurídica). Dicho horario deberá garantizar atención regular durante al menos tres (3) días hábiles a la semana, en jornada continua o fraccionada, y podrá complementarse con atención remota si así se prevé en el contrato. **Parágrafo.** Cualquier modificación en los horarios deberá ser informada con un mínimo de cuarenta y ocho (48) horas de antelación, indicando la causa y nueva disponibilidad.

ARTÍCULO 71. USO EXCLUSIVO PARA FUNCIONES ADMINISTRATIVAS.

La oficina no podrá ser utilizada como lugar de reunión social, descanso personal, depósito de objetos ajenos a la gestión administrativa, ni para actividades distintas a las establecidas en el presente capítulo.

CAPÍTULO VII. SALÓN SOCIAL

ARTÍCULO 72. DERECHO DE USO.

El salón social es un bien común de uso colectivo y constituye un derecho de todos los propietarios y residentes del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, bajo condiciones de igualdad, disponibilidad y cumplimiento de las normas establecidas en el presente reglamento. El salón social será de uso exclusivo de propietarios y/o residentes debidamente registrados ante la Administración. Solo podrán acceder al derecho de uso quienes se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la copropiedad. No se tramitarán solicitudes provenientes de inmuebles en mora por cuotas ordinarias, extraordinarias, multas o sanciones impuestas o cualquier emolumento.

ARTÍCULO 73. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y ASIGNACIÓN.



A. Solicitud: El uso del salón social deberá solicitarse por escrito a la Administración con un mínimo de quince (15) días calendario de anticipación, indicando:

- Nombre completo del solicitante y número del inmueble.
- Tipo de evento, fecha, horario y número estimado de asistentes.
- Relación del mobiliario, equipos o implementos que se pretenden ingresar.
- Identificación del personal logístico o de apoyo.

B. Asignación: La Administración contará con un plazo máximo de diez (10) días calendario para verificar el paz y salvo y responder por escrito, confirmando o negando la solicitud. En caso de aprobación, la comunicación incluirá:

- La fecha y horario asignado o alternativo.
- El formato de acta de compromiso para firma del usuario.
- El valor y forma de pago de la cuota de mantenimiento y del depósito.
- La solicitud del listado completo de visitantes, que deberá presentarse al menos tres (3) días antes del evento, para control de ingreso por parte del personal de vigilancia.

C. Aceptación: El solicitante dispondrá de tres (3) días calendario para entregar el acta firmada y el comprobante de pago. Solo se considerará usuario formal del salón social a quien haya cumplido íntegramente con estos requisitos.

ARTÍCULO 74. VALOR DE USO Y DEPÓSITO.

El uso del salón social implica el pago de los siguientes valores, los cuales deberán cancelarse previo a la entrega del espacio y se contabilizarán a nombre del inmueble solicitante:

1. Cuota de sostenimiento del servicio: equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV), correspondiente al costo operativo y administrativo derivado del uso del salón social.
2. Depósito por posibles daños: equivalente a cinco (5) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV), que será reembolsado al usuario una vez la Administración verifique que el lugar fue entregado sin daños, en orden y en condiciones adecuadas de conservación.
3. Cuota de aseo: equivalente a un (1) Salario Mínimo Diario Legal Vigente (SMDLV), destinada al mantenimiento básico posterior al evento, que cubre únicamente limpieza superficial y recolección estándar de residuos.

Parágrafo 1. Entrega, aseo y cobros adicionales. El salón deberá ser entregado en las mismas condiciones de orden, aseo y conservación en que fue recibido, barrido, libre de residuos y con los elementos en su lugar original, conforme al inventario y al estado de entrega. La cuota de aseo incluye únicamente limpieza básica y recolección estándar de residuos. No incluye la limpieza



especializada por derrames extensos, regueros de comida o bebida, ni la atención de residuos biológicos o fisiológicos. En estos eventos, la Administración podrá contratar la limpieza y desinfección correspondiente y descontar del depósito el costo real del servicio contra soporte (factura o cuenta de cobro), dejando evidencia (acta y/o registro fotográfico).

Parágrafo 2. Daños, reposición y excedentes. Todo daño en las instalaciones, mobiliario, equipos o elementos comunes será responsabilidad del usuario solicitante. La Administración verificará los daños mediante acta de entrega, y podrá imputar al depósito el costo real de reparación o reposición contra soporte. Si el valor supera el monto del depósito, el excedente será cobrado en la cuenta de administración del inmueble, otorgando un plazo de diez (10) días hábiles para su pago, sin perjuicio de las acciones de cobro a que haya lugar.

Parágrafo 3. Reincidencia, gravedad y acciones externas. En caso de reincidencia, daños graves o negativa injustificada de pago, y agotado el procedimiento interno, la Administración podrá remitir el caso a las autoridades competentes y/o adelantar las acciones civiles correspondientes, sin perjuicio de las sanciones internas.

Tipificación y procedimiento.

El incumplimiento de las condiciones de entrega o de pago constituirá falta leve cuando no exista daño y la situación se subsane oportunamente. Será falta grave cuando se presenten daños, afectación relevante del bien común, reincidencia o negativa de pago. En todo caso, se aplicará el requerimiento escrito previo y el procedimiento sancionatorio conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al presente Reglamento.

ARTÍCULO 75. HORARIOS DE USO SALÓN. Los eventos o celebraciones que se realicen en el salón social deberán respetar los siguientes horarios:

- De lunes a viernes: de 10:00 a.m. a 10:00 p.m.
- Sábados y vísperas de festivos: de 10:00 a.m. a 11:00 p.m.
- Domingos y días festivos: de 9:00 a.m. a 8:00 p.m.

A partir de las 10:30 p.m. los sábados y vísperas de festivos, el volumen del sonido deberá ser reducido conforme a las normas de convivencia y los límites acústicos de la Ley 1801 de 2016. Está prohibido exceder los horarios asignados, y cualquier solicitud o evento que no los respete será rechazada por la Administración.

El incumplimiento se considerará falta leve, dando lugar al requerimiento escrito previo y, de persistir, al procedimiento sancionatorio conforme al artículo 59 de



la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 76. NÚMERO MÁXIMO DE ASISTENTES.

El número de invitados no podrá superar el límite autorizado por la Administración para la capacidad del salón social.

ARTÍCULO 77. TIPO DE EVENTOS PERMITIDOS.

Solo se permitirá el uso del salón social para eventos de carácter familiar y social privado. **Parágrafo 1.** Está prohibido utilizar el salón para eventos políticos, religiosos, comerciales o con ánimo de lucro. **Parágrafo 2.** El salón podrá ser usado por la Administración y la comunidad para asambleas o actividades pedagógicas e informativas. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 78. COMPORTAMIENTO DURANTE EL EVENTO.

El usuario del salón social y sus invitados deberán mantener una conducta respetuosa y acatar las instrucciones de la Administración y del personal de seguridad.

1. Se prohíbe el ingreso y permanencia de invitados en zonas comunes distintas al salón social y sus accesos inmediatos, salvo tránsito estrictamente necesario para ingreso y salida.
2. Se prohíbe el consumo, porte o tenencia de sustancias psicoactivas dentro de la copropiedad. Igualmente, se prohíbe ingresar o permanecer en el condominio en estado de embriaguez o bajo el influjo de sustancias que alteren el comportamiento.
3. Se prohíbe fumar en el salón social y en cualquier zona común, conforme a la Ley 1335 de 2009.
4. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas por menores de edad.
5. Está prohibido el uso de equipos de sonido de alta potencia.
6. El uso del salón social no autoriza al usuario ni a sus invitados a deambular por las vías internas o zonas comunes del condominio, ni a realizar conductas que perturben la tranquilidad y el descanso de los residentes. En consecuencia, el evento se limita al uso del espacio interno del salón social y el tránsito estrictamente necesario por sus accesos.

El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 79. RESPETO A LA AUTORIDAD INTERNA.

Durante el evento, el usuario deberá atender respetuosamente las indicaciones del personal de vigilancia y de la Administración. **Parágrafo.** Se prohíbe cualquier forma de agresión verbal o física a la comunidad o personal del



conjunto. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152:
Falta grave

ARTÍCULO 80. ZONAS NO INCLUIDAS EN LA ASIGNACIÓN.

1. El uso del salón social no incluye reserva de parqueaderos para invitados. Podrán hacer uso de los parqueaderos de visitantes conforme a disponibilidad.
2. El uso del salón social no implica autorización para usar el parque infantil. Si lo hacen, deberán ajustarse al Capítulo V – Parque Infantil.

ARTÍCULO 81. RESPONSABILIDAD POR ASEO Y EQUIPAMIENTO.

El usuario será responsable del aseo, orden y entrega en buen estado del salón social y de las zonas aledañas utilizadas.

Parágrafo. Cuando la copropiedad cuente con dichos elementos, el usuario podrá alquilar sillas, mesas, video beam u otros equipos a través de la oficina de Administración, de acuerdo con las tarifas y condiciones establecidas.

CAPÍTULO VIII. FUNCIONAMIENTO DEL MINIMARKET

ARTÍCULO 82. MINIMARKET -DEFINICIÓN.

En el Condominio existe una única construcción destinada al funcionamiento de un MiniMarket, ubicada junto a la oficina de Administración y contigua a la terraza. Se entiende por MiniMarket el único establecimiento comercial autorizado para operar dentro de la copropiedad, dedicado a la venta de productos de primera necesidad, víveres, bebidas y artículos de uso doméstico, conforme a las normas de convivencia, seguridad y horarios establecidos por la Administración.

PARAGRAFO: En el área destinada al MiniMarket y en las zonas comunes aledañas se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos, productos de tabaco, vapeadores y sustancias psicoactivas, por razones de convivencia, seguridad y salubridad.

En cuanto a la comercialización de dichos productos, su autorización o prohibición se sujetará a: (i) la destinación del bien y restricciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, (ii) las decisiones del órgano competente de la copropiedad y (iii) el marco normativo aplicable. El operador deberá dar estricto cumplimiento a lo anterior.

ARTÍCULO 83. HORARIOS DE FUNCIONAMIENTO.

El horario autorizado para el funcionamiento del MiniMarket será el siguiente:



- Todos los días de la semana: de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.

Parágrafo 1. El horario de operación del MiniMarket será el establecido en este Reglamento. Cualquier modificación deberá ser aprobada por el órgano competente conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de la Asamblea/Consejo, según corresponda. La Administración aplicará y hará cumplir el horario vigente.

Parágrafo 2. La reducción o limitación del horario podrá realizarse, a discreción de la Administración cuando existan razones operativas, de seguridad o de conveniencia comunitaria.

CAPÍTULO IX. MANEJO DE RESIDUOS Y ESCOMBROS

ARTÍCULO 84. RESPONSABILIDAD GENERAL DE ASEO.

Cada propietario y residente del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE será responsable del aseo y mantenimiento de las zonas comunes de uso exclusivo de su inmueble, así como del uso adecuado de las zonas comunes del condominio. **Parágrafo 1.** Se prohíbe arrojar papeles, colillas de cigarrillo, líquidos, objetos o cualquier residuo a las zonas comunes o al exterior del condominio. **Parágrafo 2.** Se prohíbe abandonar contenedores, canecas o bolsas de residuos en zonas comunes. El incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 85. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS ORDINARIAS.

El CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE cuenta con un cuarto de residuos destinado exclusivamente al almacenamiento temporal de los residuos domésticos ordinarios, bajo la supervisión de la Administración. Los residuos deberán ser depositados exclusivamente dentro del cuarto de residuos, en los recipientes designados, contenidos en bolsas plásticas cerradas, limpias y resistentes, evitando filtraciones, olores o derrames.

Queda prohibido dejar o almacenar muebles, colchones, camas, escombros o cualquier otro elemento voluminoso dentro del cuarto de residuos o en sus alrededores, ya que la empresa de aseo no realiza su recolección.

La disposición de estos elementos deberá realizarse mediante recolección especial, coordinada por el residente o propietario con la Administración, conforme a los protocolos del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) del municipio.



Asimismo, está terminantemente prohibido dejar residuos, desechos, escombros o cualquier tipo de residuo en las zonas comunes, pasillos, jardines, áreas de parqueo o accesos peatonales, por atentar contra la salubridad, el orden y la convivencia. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

El incumplimiento de esta disposición se considerará falta leve y dará lugar al requerimiento escrito previo por parte de la Administración, de conformidad con el artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y el procedimiento sancionatorio establecido en el presente reglamento.

ARTÍCULO 86. SEPARACIÓN DE RESIDUOS.

Todos los residuos deberán ser clasificados de acuerdo con la normatividad nacional vigente (Ley 1259 de 2008, Resolución 2184 de 2019 y normas complementarias). **Parágrafo 1.** La Administración, en conjunto con el Consejo de Administración, organizará campañas periódicas de capacitación sobre separación de residuos sólidos. **Parágrafo 2.** Las heces de mascotas deberán ser empacadas en bolsas selladas antes de ser depositadas en el shut de residuos. Se prohíbe desecharlas sin embolsar. **Parágrafo 3.** Los residuos especiales (pilas, baterías, bombillos, aparatos electrónicos, etc.) deberán desecharse conforme a los programas de recolección establecidos por las autoridades ambientales. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 87. USO DE CANECAS EN ZONAS COMUNES.

Las canecas instaladas en zonas comunes están destinadas exclusivamente para residuos pequeños generados durante el tránsito por dichas áreas. **Parágrafo.** Está prohibido desechar en estas canecas residuos domiciliarios, heces de mascotas, objetos voluminosos o residuos que generen malos olores o riesgos sanitarios. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta leve.

ARTÍCULO 88. MANEJO DE ESCOMBROS Y RESIDUOS DE OBRA.

Los residuos generados por obras locativas deberán ser manejados por el responsable del inmueble de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución 472 de 2017, el Decreto 349 de 2014 y la Ley 1259 de 2008. **Parágrafo 1.** Los escombros deberán almacenarse temporalmente en lonas cerradas, y ser retirados por empresas legalmente autorizadas. **Parágrafo 2.** Está prohibido depositar escombros en el shut o cuarto de residuos, en canecas comunes, en zonas internas o externas del condominio, andenes o calles adyacentes. **Parágrafo 3.** Está prohibido contratar personal no autorizado para el manejo de estos residuos. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.



CAPÍTULO X. FACHADAS, VENTANAS. PUERTAS DE ENTRADA A LOS INMUEBLES Y CERRAMIENTOS, LOTES BALDÍOS

ARTÍCULO 89. CONSERVACIÓN DE FACHADAS Y VENTANAS.

Se prohíbe a los propietarios y/o residentes instalar en las fachadas o ventanas elementos que afecten la estética, uniformidad o imagen institucional del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE. Esto incluye, pero no se limita a, avisos, carteles, afiches, banderas, telas, luces permanentes u objetos colgantes. **Parágrafo 1.** Se autoriza la instalación temporal de avisos de "SE ARRIENDA" o "SE VENDE", preferiblemente en el punto dispuesto por la Administración en la recepción. **Parágrafo 2.** Está prohibido colgar ropa, zapatos, cobijas, tapetes u otros elementos en balcones, fachadas, puertas, ventanas o jardines visibles desde el exterior. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta Leve.

ARTÍCULO 90. RESPETO A LOS LINDEROS PREDIALES.

Todo propietario está obligado a respetar las medidas y linderos de su lote conforme a lo dispuesto en la escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal y los planos urbanísticos aprobados por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial de Facatativá. **Parágrafo.** Está estrictamente prohibido modificar los linderos, ampliar los límites del lote o alterar su diseño o configuración original. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 91. MANTENIMIENTO DE LOTES BALDÍOS.

Todo lote baldío deberá ser podado por su propietario, como mínimo, cada cuarenta y cinco (45) días, o antes si la altura de la vegetación compromete la salubridad, seguridad o convivencia.

En caso de incumplimiento, previa comunicación escrita de requerimiento al propietario (por el medio oficial de notificaciones del Conjunto) otorgando un plazo de cinco (5) días para realizar la poda, la Administración podrá ordenar la ejecución del servicio con el proveedor autorizado. El costo será asumido por el propietario responsable y se cargará en la cuenta de cobro como reintegro del gasto, contra soporte (factura y/o cuenta de cobro), hasta un máximo de tres (3) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigentes (SMDLV) por cada intervención, sin perjuicio de los costos adicionales por recolección y disposición de residuos si se causan.

Parágrafo. La omisión de esta labor genera afectaciones a la salubridad, seguridad y convivencia, al favorecer la proliferación de plagas. El

Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave,



conforme al procedimiento sancionatorio y la graduación prevista en el Reglamento.

ARTÍCULO 92. CERRAMIENTOS DE LOTES BALDÍOS.

Los lotes baldíos deberán contar con cerramiento en los cuatro costados conforme a los siguientes lineamientos:

- Laterales: cerramiento natural tipo cerca viva en Eugenia a dos (2) metros de altura.
- Parte posterior: cerramiento natural si las condiciones lo requieren, Eugenia a dos (2) metros de altura.
- Parte frontal: postes de concreto de 1,60 m de altura con cuatro (4) líneas de alambre de púas, o en su defecto en Eugenia a dos (2) metros de altura.

Parágrafo. El cerramiento busca evitar el uso inadecuado del lote como botadero de residuos o escombros. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 93. CERRAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA CONSTRUIDAS.

Las unidades privadas destinadas a vivienda deberán contar con cerramientos que se ajusten a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, la escritura pública del predio y las normas urbanísticas vigentes. En consecuencia, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- Cerramientos laterales: Se deberá utilizar cerca viva (especie Eugenia) con una altura máxima y mínima de dos (2) metros.
- Cerramiento posterior: Podrá instalarse cerca natural, únicamente cuando sea ambiental o topográficamente procedente.
- Cerramiento frontal: Deberá hacerse mediante una combinación armónica entre cerca viva (especie Eugenia mínimo y máximo dos (2) metros de altura) y portón vehicular y acceso peatonal.
- Andén obligatorio: Se deberá mantener un andén libre, nivelado con la vía o el sardinel, con un ancho mínimo de un (1) metro desde la vía hasta el cerramiento hacia el interior del predio.

Parágrafo 1. Distanciamiento respecto a la vía pública. Toda construcción deberá mantener un retiro mínimo de siete (7) metros desde el borde de la vía, incluyendo el andén, o como se encuentre aprobado en el plano de urbanismo de implantación, con el fin de asegurar el cumplimiento de las normas



urbanísticas, garantizar la seguridad vial y conservar la armonía del diseño urbano.

Parágrafo 2. Distanciamiento lateral entre edificaciones. Entre construcciones colindantes deberá observarse un distanciamiento mínimo de tres (3) metros de cada lado de la cerca viva o como se encuentre en el plano de implementación aprobado por planeación, con el objeto de preservar la ventilación cruzada, la iluminación natural y la separación adecuada entre unidades habitacionales, conforme a la normativa aplicable.

Parágrafo 3. Ajuste a lineamientos reglamentarios. Todos los aislamientos, cerramientos y distanciamientos deberán ejecutarse en estricto cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las disposiciones municipales vigentes.

Parágrafo 4. Entejado o cubierta de frentes de las casas. No se podrá cubrir los frentes de las casas con teja, policarbonato u otro elemento. Se consideraría como afectación al urbanismo.

Parágrafo 5. Clasificación del incumplimiento. El incumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo se considerará como falta grave, y podrá dar lugar a la imposición de las sanciones previstas en este Reglamento y en el reglamento de la copropiedad, así como las acciones de índole legal a que haya lugar, entre ellas el retiro de lo construido.

ARTÍCULO 94. CLASIFICACIÓN DE INFRACCIONES.

Todos los Incumplimientos a lo dispuesto en el presente capítulo serán considerados como faltas graves, salvo disposición específica en contrario.

CAPÍTULO XI. ACTIVIDADES SOCIALES Y RUIDO

ARTÍCULO 95. RESTRICCIÓN DE HORARIOS PARA ACTIVIDADES SOCIALES EN INMUEBLES PRIVADOS.

Los propietarios y/o residentes no podrán realizar reuniones sociales o celebraciones en el interior de los inmuebles que excedan los siguientes horarios:

- Lunes a sábado: de 8:00 a.m. a 10:00 p.m.
- Domingos y festivos: de 10:00 a.m. a 8:00 p.m.

Parágrafo 1. Toda actividad deberá respetar los niveles máximos de ruido permitidos conforme a la Resolución 0627 de 2006 del Ministerio de Ambiente:



- Día (7:00 a.m. – 9:00 p.m.): hasta 65 decibeles (dB)
- Noche (9:00 p.m. – 7:00 a.m.): hasta 55 decibeles (dB)

Parágrafo 2. En festividades tradicionales (Día de la Mujer, Madre, Padre, Amor y Amistad, Halloween, Navidad, Año Nuevo, etc.), el límite nocturno de 55 dB se mantiene vigente y no podrá ser superado después de las 10:00 p.m. **Parágrafo 3.** El incumplimiento de estas disposiciones podrá ser reportado mediante querrela ante la Policía Nacional y dará lugar a las sanciones internas previstas. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 96. PROHIBICIÓN DE ACTIVIDADES SOCIALES EN ZONAS COMUNES DE USO GENERAL.

Está prohibido realizar reuniones sociales, celebraciones u otro tipo de actividades recreativas en andenes, vías vehiculares o peatonales, zonas verdes u otras áreas comunes no destinadas a eventos. **Parágrafo 1.** Las reuniones sociales solo están permitidas en el salón social, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VI del presente reglamento. **Parágrafo 2.** Está prohibido instalar equipos de sonido o dispositivos electrónicos generadores de ruido en zonas comunes de uso común. **Parágrafo 3.** Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas en dichas zonas. **Parágrafo 4.** Está prohibido realizar fogatas, encender fuego, o generar humo en espacios comunes. **Parágrafo 5.** Se prohíbe realizar actos que contravengan la ética, la moral o la tranquilidad de la comunidad. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 97. ACTIVIDADES COMUNITARIAS AUTORIZADAS.

Las zonas comunes podrán ser utilizadas para actividades comunitarias recreativas, culturales, deportivas o sociales, siempre que:

- a) Sean aprobadas por el Consejo de Administración y la Administración.
- b) Su programación, fecha y hora sean divulgadas con antelación a todos los residentes.

Parágrafo 1. Las actividades comunitarias deberán respetar los siguientes horarios:

- Lunes a viernes: de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.
- Sábados: de 8:00 a.m. a 8:00 p.m.
- Domingos: de 10:00 a.m. a 6:00 p.m.

Parágrafo 2. Durante dichas actividades queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas por parte del personal de seguridad, aseo y administración. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.



CAPÍTULO XII. ARRENDAMIENTOS, ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS

ARTÍCULO 98. OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO.

Todo inmueble del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE sometido a contrato de arrendamiento deberá respetar:

- a) Las disposiciones de la Ley 820 de 2003 y normas que la modifiquen o adicionen.
- b) El Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio.
- c) Las disposiciones del Reglamento de Convivencia vigente.

ARTÍCULO 99. DERECHO CONDICIONADO AL USO DE ZONAS COMUNES.

Los arrendatarios y residentes autorizados tendrán derecho al uso de las zonas comunes, en igualdad de condiciones que los propietarios, siempre y cuando:

- a) Cumplan los deberes legales y reglamentarios.
- b) Observen las normas del Reglamento de Convivencia.
- c) Se encuentren identificados formalmente ante la Administración.

ARTÍCULO 100. RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL ARRENDADOR.

El propietario será responsable subsidiario del pago de las multas impuestas a sus arrendatarios o residentes, en caso de Incumplimiento de normas internas, cuando:

1. El cobro directo al infractor haya sido infructuoso.
2. La Administración haya informado al propietario dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la imposición de la sanción.

Parágrafo 1. El valor de la multa se adicionará a la cuenta de cobro de administración del inmueble, y deberá pagarse dentro del plazo ordinario.

Parágrafo 2. La responsabilidad persiste aun cuando el inmueble sea administrado por un tercero.

ARTÍCULO 101. REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN DE ARRENDAMIENTOS.

El propietario deberá informar a la Administración, con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la mudanza, mediante comunicación escrita, los siguientes datos:

1. Carta o comunicación de presentación y autorización de mudanza del arrendatario, que incluya:
 - a) Nombre e identificación del arrendatario y de los residentes autorizados.
 - b) Correo electrónico y/o teléfono de contacto.
 - c) Fecha de inicio y término del contrato.
 - d) Fecha de mudanza.



- e) Tipo de contrato (verbal o escrito).
- f) Placa, descripción y titularidad de vehículos autorizados.
- g) personal autorizado para el ingreso del trasteo.

Parágrafo. Las mudanzas solo podrán realizarse en los horarios establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 102. RECOMENDACIONES CONTRACTUALES.

Se recomienda a los propietarios formalizar los arrendamientos mediante contrato escrito, en el que se incluya expresamente:

- Destinación del inmueble exclusivamente residencial.
- Aceptación expresa del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Reglamento de Convivencia.
- Identificación de residentes y responsables del pago de administración.

ARTÍCULO 103. PROHIBICIÓN DE ARRENDAMIENTOS POR DÍAS U HORAS.

Se encuentra prohibido el arriendo de inmuebles bajo modalidad de corta estancia, turismo, días u horas, por atentar contra la seguridad, convivencia y destinación residencial del condominio. El incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave

CAPÍTULO XIII. MUDANZAS

ARTÍCULO 104. CONDICIÓN PREVIA PARA AUTORIZACIÓN.

Sin excepción, todo propietario y/o residente que desee autorizar una mudanza desde o hacia su inmueble, deberá estar previamente a paz y salvo por todo concepto con la Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE.

ARTÍCULO 105. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN POR EL PROPIETARIO.

El propietario que arriende su inmueble estará en la obligación de remitir por escrito a la Administración del condominio, con un mínimo de cinco (5) días hábiles de antelación, una carta de autorización en la que se especifiquen:

- a) Fecha y hora de la mudanza,
- b) Nombre e identificación de las personas autorizadas para ingresar o salir con los enseres,
- c) Datos del vehículo de transporte, si aplica.

Parágrafo 1. Las fechas y horas solicitadas para la mudanza no podrán coincidir con días ni horarios no autorizados. **Parágrafo 2.** Corresponde a la



Administración remitir oportunamente al personal de seguridad la autorización firmada, para garantizar el debido control del ingreso y salida de personas y bienes.

ARTÍCULO 106. HORARIO AUTORIZADO PARA MUDANZAS.

El ingreso o salida de mudanzas en el CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE P.H. únicamente podrá realizarse de lunes a viernes entre las 8:00 a.m. y las 4:30 p.m., y los sábados hasta las 12:00 m. (mediodía), previa autorización escrita expedida por la Administración y con la correspondiente verificación del personal de vigilancia.

Parágrafo. Queda prohibida la realización de mudanzas los domingos y días festivos, así como en horarios distintos a los aquí establecidos, salvo autorización expresa y justificada de la Administración en casos excepcionales.

El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave, y dará lugar al requerimiento escrito previo por parte de la Administración, conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al procedimiento sancionatorio previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 107. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS OCASIONADOS.

Durante el desarrollo de la mudanza, el propietario, arrendatario o residente responsable del inmueble será solidariamente responsable por cualquier daño ocasionado a los bienes comunes del condominio, a la propiedad privada de otros copropietarios o a la infraestructura del conjunto.

ARTÍCULO 108. ASEO Y PROTECCIÓN DE ZONAS COMUNES EN MUDANZAS Y OBRAS.

Durante mudanzas, obras y el ingreso de vehículos de carga (incluidas volquetas), el responsable deberá:

- A. Evitar que se depositen tierra, barro, escombros o residuos en vías internas, accesos, andenes y demás zonas comunes.
- B. Limpiar de inmediato cualquier suciedad generada y dejar las zonas comunes en el mismo estado en que fueron recibidas.
- C. Responder por los daños que se causen a adoquines, bordillos, zonas verdes o cualquier bien común.

Parágrafo. Si no se realiza la limpieza o se generan daños, la Administración podrá disponer la limpieza y/o reparación y cobrar al responsable el costo real



contra soporte (factura o cuenta de cobro), sin perjuicio del procedimiento sancionatorio.

El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave. *Atenuante:* si la suciedad es menor, se limpia de inmediato y no hay daño, podrá tramitarse como falta leve o requerimiento, conforme a la graduación del Reglamento.

Parágrafo. En caso de abandono de residuos, desechos, elementos voluminosos o deterioro del estado de limpieza, se imputarán los costos de limpieza a la cuenta de cobro del inmueble. Infracción: FALTA LEVE.

ARTÍCULO 109. INGRESO DE VEHÍCULOS DE CARGA.

El ingreso de camiones u otros vehículos utilizados para la mudanza deberá realizarse cumpliendo con los lineamientos de acceso y parqueo establecidos por la Administración. **Parágrafo 1.** Se prohíbe parquear vehículos de mudanza en zonas verdes, vías internas no habilitadas o lugares que obstruyan el tránsito peatonal o vehicular del condominio. **Parágrafo 2.** No se permitirá el ingreso de vehículos articulados, tractocamiones o aquellos cuyo peso bruto vehicular supere las cuatro (4) toneladas, cuando por sus características puedan comprometer la infraestructura, la seguridad o la movilidad interna del conjunto. En tales casos, la Administración podrá exigir la realización de maniobras de trasbordo en zonas externas o habilitadas para tal fin. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta Media.

ARTÍCULO 110. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DEL PROPIETARIO.

Cuando la mudanza corresponda a un inmueble en arrendamiento, el propietario seguirá siendo el responsable de cualquier infracción o perjuicio que se derive del Incumplimiento de este capítulo, salvo que haya informado con antelación a la Administración sobre la entrega del inmueble, y siempre que el nuevo ocupante haya suscrito el acta de compromiso de cumplimiento del Reglamento de Convivencia.

CAPÍTULO XIV. ANIMALES DE COMPAÑÍA

ARTÍCULO 111. NORMATIVIDAD APLICABLE.

La tenencia de animales de compañía dentro del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE se regirá por lo dispuesto en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana (Ley 1801 de 2016), la Ley 1774 de 2016 sobre protección animal, la Ley 746 de 2002 sobre razas potencialmente



peligrosas, así como las disposiciones municipales vigentes en Facatativá. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 112. PROHIBICIÓN DE ESPECIES NO DOMÉSTICAS O PELIGROSAS.

Se prohíbe la tenencia de animales silvestres, exóticos, considerados plagas, venenosos, o potencialmente peligrosos para la comunidad. Esto incluye, pero no se limita a: insectos y roedores (ratas, ratones), reptiles venenosos (serpientes, lagartos), carnívoros distintos a gatos y perros (como mapaches, comadrejas, tigrillos), aves rapaces (halcones, águilas), reptiles de gran tamaño (cocodrilos, babillas), entre otros. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 113. USO DE ESPACIOS COMUNES Y BALCONES.

Se prohíbe la permanencia habitual de animales de compañía en las zonas comunes de uso común y en los balcones de los inmuebles. **Parágrafo 1.** El jardín o patio del inmueble podrá ser utilizado como espacio habitual para el animal, siempre que se mantenga en condiciones higiénicas que eviten olores, plagas o molestias a vecinos. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 114. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS O RESIDENTES.

Los propietarios y/o residentes serán responsables de:

- ❖ Evitar que los animales emitan ruidos excesivos
- ❖ Responder por daños causados a personas, bienes comunes o privados.
- ❖ Mantener condiciones de higiene adecuadas en el inmueble.
- ❖ Registrarlos en la oficina de administración.
- ❖ Si fueron considerados de manejo especial, además deberá registrarlo en la alcaldía municipal y adquirir la póliza de responsabilidad que indica la norma. De este registro se allegará constancia a la administración.

Parágrafo. Los animales de granja (gallos, conejos, ponys, etc.) no serán considerados animales de compañía y su tenencia está prohibida.

El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.



ARTÍCULO 115. MOVILIZACIÓN Y MANEJO DENTRO DEL CONDOMINIO.

Todo animal deberá ser movilizado por un adulto responsable, con traílla, y en caso de tratarse de razas potencialmente peligrosas, con bozal. **Parágrafo.** El propietario o residente deberá recoger de inmediato los excrementos del animal en las zonas comunes. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 116. REGISTRO ANIMALES DE COMPAÑÍA Y CONTROL SANITARIO.

Todo animal de compañía deberá ser registrado ante la Administración, anexando el certificado de vacunación vigente, el cual deberá renovarse y entregarse anualmente.

En el caso de animales de manejo especial o catalogados como potencialmente peligrosos, su tenedor o propietario deberá, además, acreditar la adquisición y vigencia de una póliza de responsabilidad civil extracontractual, destinada a cubrir los daños o perjuicios que el animal pueda ocasionar a personas, otros animales o bienes, conforme a lo previsto en el Decreto 768 de 2025 y la Ley 1801 de 2016. Infracción: El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 117. PROHIBICIÓN DE ANIMALES DE GRANJA.

Se prohíbe tener animales de granja en los jardines o patios de los inmuebles del condominio. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 118. PROHIBICIÓN DE CRIADEROS Y EXPLOTACIÓN.

Queda expresamente prohibido establecer criaderos, guarderías, pensiones o cualquier actividad económica basada en animales dentro del condominio. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 119. MALTRATO ANIMAL.

Se prohíbe cualquier acto de maltrato hacia animales de compañía. Solo se exceptúa el uso de la fuerza para neutralizar un ataque que ponga en peligro la integridad de una persona. El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.



ARTÍCULO 120. REINCIDENCIA Y EVALUACIÓN DE APTITUD PARA LA TENENCIA.

Si un propietario o residente incurre en más de nueve (9) infracciones del presente capítulo, el Comité de Convivencia, en coordinación con las autoridades de policía y protección animal, evaluará la aptitud del infractor para tener animales. Este proceso podrá concluir en la orden de retiro definitivo del animal, bajo decisión de la autoridad competente.

CAPÍTULO XV. SERVICIO DOMÉSTICO

ARTÍCULO 121. REGISTRO Y CONTROL DEL PERSONAL DE SERVICIO DOMÉSTICO

Todo propietario o residente que contrate personal de servicio doméstico (niñera, enfermera, conductor, jardinero, aseo, etc.) deberá garantizar que este cumpla las normas del Reglamento de Convivencia, el Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley vigente.

El contratante deberá presentar autorización escrita ante la Administración, indicando nombre, identificación, función y horario habitual del trabajador. Solo se reportará la información necesaria para fines de seguridad y control, respetando las políticas de tratamiento de datos personales establecidas en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013. El personal deberá identificarse ante la vigilancia en cada ingreso o salida y permanecer únicamente en las áreas autorizadas.

El incumplimiento de estas disposiciones se considerará falta grave, conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al procedimiento sancionatorio previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 122. ACTA DE COMPROMISO.

Independientemente del tipo de contrato laboral (verbal o escrito), todo contratado deberá firmar un acta de compromiso ante la Administración, declarando conocer y acatar el Reglamento de Convivencia. **Parágrafo.** El contratante se obliga a garantizar la suscripción de dicha acta y su cumplimiento. Infracción por El Incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: FALTA GRAVE.

ARTÍCULO 123. RESPONSABILIDAD POR INFRACCIONES.

El contratante será solidariamente responsable por las infracciones cometidas por su personal contratado. **Parágrafo 1.** Una vez agotado el debido proceso y notificado el contratante dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición de la sanción, los valores no pagados podrán ser sumados a la



cuota de administración. **Parágrafo 2.** Esta obligación subsiste incluso si el inmueble es administrado por terceros o se encuentra en arrendamiento. Infracción: FALTA GRAVE.

ARTÍCULO 124. INFORMACIÓN PREVIA A LA VINCULACIÓN.

Todo contratante deberá remitir a la Administración, con al menos cinco (5) días hábiles de antelación al inicio de labores del contratado, una carta de presentación que contenga:

- ❖ Nombre y número de identificación del contratado.
- ❖ Fecha de inicio.
- ❖ Copia del documento de identidad,
- ❖ Horarios laborales y de ingreso/salida
- ❖ Si el contratado tendrá llaves del inmueble.

Infracción por omisión: FALTA GRAVE.

ARTÍCULO 125. TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

La finalización del contrato de servicio doméstico deberá ser informada a la Administración por escrito dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la terminación. El incumplimiento genera sanción de acuerdo con el artículo 152: Falta grave.

ARTÍCULO 126. RESTRICCIÓN DE RUIDO.

El personal de servicio doméstico no podrá realizar labores que generen ruidos o vibraciones molestas fuera de los horarios y niveles sonoros establecidos en el presente reglamento y en las normas municipales de convivencia.

El propietario o residente contratante será solidariamente responsable por las conductas del personal a su cargo que afecten la tranquilidad, convivencia o el descanso de los demás residentes.

El incumplimiento de esta disposición se considerará falta grave, conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al procedimiento sancionatorio previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 127. RESTRICCIÓN DE RETIRO DE BIENES.

El personal de servicio no podrá retirar del inmueble muebles, electrodomésticos o cualquier bien distinto a sus efectos personales. **Parágrafo.** Los guardas deberán llevar registro en la minuta de vigilancia de todo retiro de efectos personales. Infracción: FALTA GRAVE.



ARTÍCULO 128. RECOMENDACIÓN PARA CONTRATOS ESCRITOS.

Se recomienda que los contratos de vinculación del personal doméstico se realicen por escrito e incluyan cláusulas sobre:

- A. Horarios de ingreso y egreso,
- B. Jornada laboral,
- C. Cumplimiento del Reglamento Interno del condominio.

Esta recomendación busca facilitar el cumplimiento normativo del presente reglamento.

CAPÍTULO XVI. CONTRATOS DE OBRA, CONTRATANTES Y CONTRATISTAS AL INTERIOR DE LOS INMUEBLES PRIVADOS

ARTÍCULO 129. CONDICIÓN PREVIA PARA AUTORIZACIÓN.

Todo propietario o residente que pretenda iniciar una obra de construcción, modificación, adecuación, reparación o mantenimiento en su inmueble, deberá obtener autorización escrita de la Administración, previa entrega de los documentos requeridos en este capítulo, incluyendo el acta de compromiso firmada por los contratistas y la carta de presentación de la obra.

ARTÍCULO 130. ACTA DE COMPROMISO DE CONTRATISTAS.

Todo contratista, maestro o ayudante de obra deberá firmar ante la Administración un acta de compromiso en la que declare conocer y acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento de Convivencia. La omisión de este requisito impedirá su ingreso al condominio.

Parágrafo. Esta acta deberá conservarse en los archivos de la Administración mientras dure la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 131. IDENTIFICACIÓN Y CONTROL DE INGRESO.

Los contratistas, maestros y ayudantes deberán presentar documento de identidad y portar en todo momento el carné de ingreso expedido por la Administración. **Parágrafo.** El ingreso de personal no autorizado o sin carné será considerado falta grave y conlleva a la suspensión inmediata del acceso al inmueble.

ARTÍCULO 132. OBLIGACIÓN DE SEGUIMIENTO Y REPORTE.

La Administración y el personal de vigilancia podrán realizar visitas de verificación durante el desarrollo de las obras. Toda infracción detectada será informada al propietario o residente, quien deberá tomar correctivos inmediatos. **Parágrafo.** La reincidencia en faltas podrá acarrear la suspensión temporal del ingreso de los contratistas, hasta tanto no se acredite el cumplimiento de correctivos.



ARTÍCULO 133. SUSPENSIÓN DE INGRESO DE CONTRATISTAS.

La Administración, con autorización del Consejo de Administración, podrá suspender el ingreso de contratistas, maestros o ayudantes de obra que incumplan las normas de este Reglamento o pongan en riesgo la integridad de la comunidad, las zonas comunes o la estructura de los inmuebles. **Parágrafo 1.** La suspensión será notificada por escrito al propietario o residente contratante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la decisión, indicando los motivos y hechos que la fundamentan. **Parágrafo 2.** En casos reiterados, la Administración podrá negar el reingreso del contratista sancionado, salvo que se acredite una modificación del equipo de trabajo.

ARTÍCULO 134. REINGRESO DE CONTRATISTAS SUSPENDIDOS.

Para que un contratista suspendido pueda reingresar, el propietario o residente deberá presentar solicitud escrita a la Administración, anexando evidencia de los correctivos aplicados y una nueva acta de compromiso. **Parágrafo.** La Administración evaluará la solicitud en un término máximo de cinco (5) días hábiles, y comunicará su decisión por escrito.

ARTÍCULO 135. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL INTERNA.

Los propietarios o residentes que contraten personal o empresas para la ejecución de obras, remodelaciones, reparaciones o servicios dentro de sus unidades privadas deberán suscribir contratos escritos que contemplen cláusulas expresas sobre:

- A. Duración del contrato y alcance de las actividades a desarrollar.
- B. Responsabilidad civil y contractual por daños causados a bienes privados, comunes o a terceros.
- C. Cumplimiento de las normas de convivencia, seguridad y funcionamiento establecidas en este Reglamento y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- D. Observancia obligatoria de las normas en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), incluyendo el uso de elementos de protección personal, señalización, control de acceso y comportamientos seguros dentro del condominio.
- E. Manejo adecuado de escombros, residuos y materiales, garantizando su recolección, transporte y disposición final conforme a las disposiciones ambientales y municipales vigentes.
- F. Régimen sancionatorio y de responsabilidad, aplicable en caso de incumplimiento de las normas internas o de daños ocasionados durante la ejecución de la obra o servicio.



El incumplimiento de las obligaciones aquí establecidas podrá dar lugar a la exigencia de indemnización por los daños ocasionados a los bienes comunes o privados, sin perjuicio de las sanciones internas que correspondan conforme a la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal.

El propietario contratante será solidariamente responsable por las actuaciones de sus contratistas o trabajadores dentro de la copropiedad, incluyendo el cumplimiento de las normas de convivencia, seguridad y SG-SST.

ARTÍCULO 136. EJECUCIÓN DE MULTAS Y SANCIONES.

Las multas impuestas a contratistas, maestros o ayudantes por infracción al Reglamento serán trasladadas al propietario contratante cuando no puedan hacerse efectivas directamente. Dichos valores se sumarán a la cuenta de administración del inmueble. **Parágrafo.** En todo caso, se garantizará el derecho de defensa mediante audiencia o presentación de descargos por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la sanción.

ARTÍCULO 137. RESPONSABILIDAD POR LOS CONTRATOS DE OBRA Y SUS EFECTOS.

El propietario y/o residente que contrate obras al interior de su inmueble será responsable directa y solidariamente por las actuaciones de sus contratistas, maestros y ayudantes de obra frente al condominio, tanto en materia disciplinaria como patrimonial. Dicha responsabilidad incluye, pero no se limita a:

- A. La reparación e indemnización por daños causados a zonas comunes, instalaciones, redes o bienes de otros residentes.
- B. El cumplimiento de las normas de seguridad laboral y afiliación a la seguridad social integral de todo el personal contratado.
- C. La observancia de los horarios autorizados, normas de convivencia, aseo, ruido y uso adecuado de accesos y áreas comunes.
- D. El pago de las multas impuestas a su personal contratado por infracciones al Reglamento de Propiedad Horizontal o al Reglamento de Convivencia.

Parágrafo 1. La Administración podrá ejercer acciones administrativas o judiciales contra el propietario o residente responsable, cuando de las actuaciones de sus contratistas se deriven perjuicios económicos, daños a la infraestructura del condominio o afectaciones a la seguridad o tranquilidad de la comunidad. **Parágrafo 2.** En todo caso, el propietario seguirá siendo responsable ante el condominio aun cuando el inmueble se encuentre dado en arriendo, cedido o bajo administración por terceros. **Parágrafo 3.** Paneles solares. Los paneles solares deberán ser mimetizados para no ir en contravía del



urbanismo, preferiblemente en la cubierta de parqueaderos, sin afectar fachadas.

CAPÍTULO XVII. SANCIONES

ARTÍCULO 138. PRINCIPIOS RECTORES.

El régimen sancionatorio del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE se regirá por los principios constitucionales y legales aplicables, en especial el debido proceso, la legalidad, la presunción de inocencia, la proporcionalidad, el derecho de defensa, el principio de contradicción, la motivación de los actos, la igualdad, la dignidad humana y la función pedagógica de la sanción. Se tendrá en cuenta, además, lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la Ley 2220 de 2022 sobre mecanismos de resolución de conflictos y sanciones en el régimen de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 139. FINALIDAD DE LAS SANCIONES.

Las sanciones tienen como objeto garantizar la convivencia pacífica, la preservación de los bienes comunes y el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Convivencia. Su finalidad no es punitiva, sino correctiva, preventiva y educativa, buscando disuadir la reiteración de comportamientos que atenten contra la armonía comunitaria.

ARTÍCULO 140. CLASIFICACIÓN DE LAS FALTAS.

1. Faltas leves: aquellas que afectan de manera menor la convivencia, la tranquilidad o los bienes del condominio y pueden ser corregidas sin causar afectaciones estructurales o reiteradas.
2. Faltas graves: aquellas que afectan de forma significativa la seguridad, tranquilidad o bienes comunes o privados, o cuando existe reincidencia en faltas leves. También se consideran graves las infracciones que constituyan contravenciones al Código Nacional de Seguridad y Convivencia o delitos conforme al Código Penal.

ARTÍCULO 141. COMPETENCIA PARA IMPONER SANCIONES.

El Consejo de Administración es el único órgano competente para imponer sanciones a los copropietarios, residentes o terceros vinculados con estos. El Comité de Convivencia actuará exclusivamente como órgano conciliador, conforme lo dispone la Ley 2220 de 2022, y su función se limita a propiciar acuerdos voluntarios entre las partes para prevenir o resolver conflictos.

ARTÍCULO 142. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO.

El procedimiento sancionatorio en el CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE P.H. se desarrollará con observancia de los principios del debido



proceso, contradicción, defensa y proporcionalidad, conforme a los artículos 59 y 60 de la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente reglamento. El trámite comprenderá las siguientes etapas:

1. Requerimiento previo de la Administración

Cuando la Administración constate o reciba información sobre un presunto incumplimiento de las normas de convivencia, formulará un requerimiento escrito previo al residente o propietario involucrado, describiendo los hechos, la norma presuntamente vulnerada y solicitando el ajuste voluntario de la conducta.

El requerido dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles para presentar descargos o aclaraciones.

- Si de la respuesta se determina que el requerimiento fue infundado, el caso se archivará.
- Si no contesta, pero ajusta su conducta, se considerará superada la situación.
- Si no contesta ni corrige, o contesta, pero persiste en la conducta, la Administración podrá remitir el caso al Comité de Convivencia o al Consejo de Administración, según corresponda.

2. Recepción de quejas o informes

La Administración podrá recibir quejas o informes escritos provenientes de residentes, contratistas o personal de vigilancia, siempre que estén debidamente sustentados y acompañados de medios objetivos de prueba.

3. Verificación preliminar

La Administración verificará los hechos mediante medios probatorios legalmente válidos (videos, documentos, testimonios, registros, entre otros), dejando constancia en el expediente interno.

4. Intervención del Comité de Convivencia

Cuando la naturaleza del caso lo permita, la Administración remitirá el asunto al Comité de Convivencia con el fin de procurar una solución conciliada entre las partes, en los términos del artículo 58 de la Ley 675 de 2001.

5. Inasistencia o falta de ajuste de conducta

Si el presunto infractor no asiste al Comité de Convivencia, no presenta justificación válida o no ajusta su conducta luego del intento de conciliación, la Administración remitirá el caso al Consejo de Administración para la apertura formal del procedimiento sancionatorio.

6. Notificación formal de la presunta infracción

El Consejo de Administración notificará formalmente al presunto infractor la



apertura del procedimiento sancionatorio, indicando con claridad:

- los hechos observados o verificados,
- la norma presuntamente vulnerada,
- las pruebas recaudadas,
- la posible sanción aplicable, y
- el término para presentar descargos.

El residente o propietario dispondrá de cinco (5) días hábiles para presentar sus descargos por escrito y aportar las pruebas que considere pertinentes.

7. Decisión motivada

El Consejo de Administración evaluará los descargos, valorará las pruebas y emitirá una decisión motivada, imponiendo o no la sanción correspondiente, de acuerdo con la gravedad de la falta, el daño causado y la eventual reincidencia, dejando constancia escrita en el expediente respectivo.

8. Notificación de la decisión

La decisión sancionatoria será notificada formalmente por el Administrador de Propiedad Horizontal, en su calidad de representante legal de la copropiedad, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su adopción. La notificación se efectuará por escrito, entregándose copia del acto motivado, ya sea personalmente, por correo electrónico registrado o mediante entrega en el buzón de correspondencia, dejando constancia de su recepción. La notificación deberá incluir el acta y consejo en donde se tomó la decisión y debe contener la sanción impuesta (si la hubiere) y la indicación expresa de los recursos procedentes y sus términos.

9. Recurso

Contra la decisión procede el recurso de reposición ante el mismo Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación. El recurso deberá resolverse mediante acto debidamente motivado.

10. Agotamiento de la vía interna

Una vez resuelto el recurso o vencido el término para interponerlo, se entenderá agotada la vía interna, pudiendo el interesado acudir ante la autoridad judicial competente, de conformidad con el artículo 58 de la Ley 675 de 2001.

11. Cobro y exigibilidad de la sanción económica

Cuando la sanción impuesta consista en una multa pecuniaria, su valor será exigible transcurridos treinta (30) días calendario contados a partir de la notificación formal de la decisión sancionatoria. El monto de la sanción será incluido por la Administración en la cuenta de cobro o estado de cuenta



mensual correspondiente al inmueble del infractor, especificando su naturaleza, fecha de imposición y acto que la sustenta.

ARTÍCULO 143. TIPOS DE SANCIONES.

En desarrollo de lo dispuesto en los artículos 59 y 60 de la Ley 675 de 2001, y conforme a la naturaleza y gravedad de la infracción, así como a la eventual reiteración de la conducta, las sanciones aplicables dentro del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE P.H. serán las siguientes:

- A. Requerimiento escrito previo: Comunicación formal emitida por la Administración, mediante la cual se advierte al infractor sobre el incumplimiento detectado y se le concede la oportunidad de ajustar su conducta voluntariamente, antes de la apertura de un procedimiento sancionatorio.
- B. Sanción escrita formal: Decisión adoptada por el Consejo de Administración, mediante acto motivado, cuando el infractor persista en la conducta o se acredite la reiteración de la falta, garantizando en todo caso el derecho de defensa y contradicción.
- C. Restricción temporal del uso de zonas comunes no esenciales: Medida aplicable en los términos previstos por el Reglamento de Propiedad Horizontal y aprobada por la Asamblea General, respecto de áreas como el salón social o las zonas deportivas, sin afectar derechos esenciales o de circulación.
- D. Multa económica proporcional: Sanción pecuniaria impuesta conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001, graduada según la gravedad de la falta, el perjuicio causado y la reiteración de la conducta, de acuerdo con las tarifas previamente aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios.
- E. Remisión a las autoridades competentes: Cuando la conducta infractora constituya una falta al orden público, normas de Policía o disposiciones penales, la Administración pondrá los hechos en conocimiento de la autoridad administrativa o judicial competente, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones internas correspondientes.

ARTÍCULO 144. CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN.

El Consejo de Administración aplicará criterios de proporcionalidad, teniendo en cuenta: a) La intención del infractor. b) La gravedad del daño o afectación causada. c) La existencia de circunstancias atenuantes o agravantes. d) La reincidencia en faltas similares o múltiples.



ARTÍCULO 145. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO.

El propietario será solidariamente responsable por las faltas cometidas por sus arrendatarios, visitantes, empleados o contratistas. Las sanciones económicas no satisfechas por los responsables serán incorporadas en la cuenta de administración del inmueble.

ARTÍCULO 146. GARANTÍA DEL DEBIDO PROCESO.

Toda actuación sancionatoria deberá estar debidamente documentada, ser comunicada oportunamente, permitir el derecho a ser oído y a rendir descargos, y estar motivada por escrito. Las decisiones sancionatorias deberán constar por escrito, firmadas por el Consejo de Administración, y notificadas conforme a los mecanismos válidos en la copropiedad.

ARTÍCULO 147. PROHIBICIÓN DE SANCIONES AUTOMÁTICAS.

No se impondrán sanciones automáticas. Toda falta deberá ser verificada, valorada y tramitada mediante el procedimiento establecido. La sola queja o informe no constituye prueba suficiente para sancionar.

ARTÍCULO 148. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES.

La Administración es responsable de ejecutar las sanciones impuestas por el Consejo de Administración. En caso de Incumplimiento, podrá acudir ante la autoridad competente para su efectividad. Las sanciones económicas podrán ser exigidas por la vía ejecutiva.

ARTÍCULO 149. REGISTRO Y CONFIDENCIALIDAD.

La Administración llevará un registro interno de las sanciones impuestas, el cual será confidencial y de acceso restringido a los órganos de administración y control del condominio, sin perjuicio de los derechos de información que le asistan a los propietarios.

ARTÍCULO 150. ACTUACIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Comité de Convivencia citará por escrito a las partes en conflicto para escuchar sus versiones, facilitar el diálogo y proponer fórmulas de arreglo. Sus actas no constituyen decisiones sancionatorias, pero podrán ser valoradas como prueba en los procesos ante el Consejo. Su intervención será previa, obligatoria y no vinculante antes de la imposición de cualquier sanción por parte del Consejo de Administración.

CAPÍTULO XVIII. MULTAS Y MOROSOS



ARTÍCULO 151. COMPETENCIA PARA IMPONER MULTAS.

El Consejo de Administración es el único órgano competente para imponer multas por infracción a las normas del presente Reglamento de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal, previa actuación del procedimiento sancionatorio establecido en este Reglamento. La Administración actúa como órgano instructor y ejecutor, y el Comité de Convivencia como instancia conciliadora sin potestad sancionatoria, conforme a la Ley 2220 de 2022.

ARTÍCULO 152. CLASIFICACIÓN Y MONTO DE LAS MULTAS.

Las multas se aplicarán conforme a la gravedad de la falta cometida, de acuerdo con la siguiente clasificación:

TIPO DE FALTA	MONTO DE LA MULTA
Leve	50% del valor vigente de la cuota de administración
Moderada	1 vez el valor vigente de la cuota de administración
Grave	2 veces el valor vigente de la cuota de administración

Parágrafo 1. El incumplimiento de dos (2) faltas leves por parte del mismo infractor se considerará una falta moderada, sancionada con el equivalente a una (1) cuota de administración vigente.

Parágrafo 2. La calificación de la falta como leve, moderada o grave se determinará conforme a los criterios establecidos en el Capítulo de Sanciones, considerando la afectación a la convivencia, el riesgo para la comunidad y la reincidencia del infractor.

ARTÍCULO 153. SUJETOS RESPONSABLES.

El propietario del inmueble será responsable solidario del pago de las multas impuestas a los residentes, familiares, arrendatarios, visitantes, trabajadores o contratistas vinculados a su unidad privada. Esta obligación subsiste incluso si la unidad está administrada por terceros o arrendada.

ARTÍCULO 154. FACTURACIÓN Y EJECUCIÓN DE MULTAS.

Las multas impuestas en firme serán incluidas en la cuenta de cobro del inmueble correspondiente, junto con la cuota ordinaria de administración, una vez transcurridos treinta (30) días calendario contados desde la notificación de la decisión sancionatoria. Las multas impuestas en firme serán incorporadas a la cuenta de cobro del inmueble correspondiente en el siguiente periodo de facturación, junto con la cuota ordinaria de administración. Su no pago genera intereses de mora conforme al reglamento de propiedad horizontal y podrá ser objeto de cobro judicial. **Parágrafo.** La Administración conservará el acto sancionatorio debidamente notificado como título soporte para su exigibilidad.



ARTÍCULO 155. CONDICIÓN DE MOROSO.

Se considerará propietario moroso aquel que acumule tres (3) o más cuotas de administración vencidas, continuas o discontinuas, sin perjuicio de iniciar acciones de cobro desde la primera cuota vencida. **Parágrafo 1.** El propietario moroso podrá ser excluido del uso de zonas comunes no esenciales como el salón comunal, canchas deportivas y demás servicios complementarios, hasta tanto normalice su obligación mediante pago total o acuerdo aprobado por la Administración. **Parágrafo 2.** La Administración podrá publicar listados internos de morosos en lugares visibles dentro del conjunto, sin acceso a terceros externos, en aplicación del ARTÍCULO 30 de la Ley 675 de 2001 y respetando los principios de la Ley 1581 de 2012. **Parágrafo 3.** El administrador podrá contratar firmas de cobranza o abogados externos para adelantar la recuperación prejurídica o judicial de la cartera, previo aviso al propietario afectado.

CAPÍTULO XIX. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS - GESTIÓN DE CONVIVENCIA, NOTIFICACIONES Y SOPORTES

ARTÍCULO 156. CANALES OFICIALES DE NOTIFICACIÓN Y DIRECCIÓN ELECTRÓNICA AUTORIZADA.

La copropiedad fija como canales oficiales de comunicación y notificación interna: (i) la cartelera o medio físico definido por la Administración, y (ii) la dirección electrónica (correo) que el propietario, residente u ocupante registre y mantenga actualizada ante la Administración. El propietario, residente u ocupante autoriza expresamente que las comunicaciones relacionadas con convivencia, requerimientos, citaciones y actuaciones del procedimiento sancionatorio interno sean remitidas a dicha dirección electrónica, sin perjuicio del uso de otros medios complementarios.

Parágrafo 1. La actualización de la dirección electrónica será responsabilidad del interesado. La falta de actualización no invalidará las comunicaciones enviadas al último correo registrado.

Parágrafo 2. Para efectos de trazabilidad, la Administración conservará soporte del envío (mensaje de datos) y del contenido remitido.

ARTÍCULO 157. DISPONIBILIDAD DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y CENSO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA.

La Administración custodiará y mantendrá disponible para consulta: (i) el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente (incluyendo reformas), y (ii) el censo de animales de compañía residentes en la copropiedad, con la información mínima necesaria para fines de convivencia, seguridad y salubridad. La información del censo se administrará conforme a las normas de



protección de datos personales y solo será usada para las finalidades aquí previstas.

Parágrafo. Cuando sea requerido por autoridad competente en el marco de actuaciones de convivencia y seguridad, la Administración facilitará la consulta o suministro de la información pertinente, en los términos legalmente procedentes.

ARTÍCULO 158. RUTA DE GESTIÓN DE CONFLICTOS, COMITÉ DE CONVIVENCIA Y REMISIÓN A AUTORIDAD COMPETENTE.

Los conflictos de convivencia se tramitarán, en lo posible, bajo la siguiente ruta: (1) requerimiento y gestión interna por la Administración; (2) remisión al Comité de Convivencia para orientación y búsqueda de acuerdos, cuando proceda; (3) procedimiento sancionatorio interno conforme al artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y al presente Reglamento; y (4) remisión a la autoridad competente cuando los hechos deban ser conocidos por autoridad de policía o cuando exista riesgo para la seguridad o la integridad.

Parágrafo. La actuación del Comité de Convivencia no reemplaza ni limita el ejercicio de acciones policivas, civiles o penales que correspondan, ni exonera del cumplimiento del Reglamento.

CAPÍTULO XX. MODIFICACIONES Y VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 159. ACTO DE MODIFICACIÓN PROVISIONAL.

El presente Reglamento de Convivencia fue objeto de modificación y ajuste en el año 2025, por iniciativa del Consejo de Administración del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, en ejercicio de sus funciones de gestión y con fundamento en los principios de convivencia armónica, equidad, participación comunitaria y sujeción a la normatividad vigente, en especial la Ley 675 de 2001 y la Ley 2220 de 2022. Dichas modificaciones tendrán carácter provisional y regirán de manera transitoria hasta tanto sean presentadas y aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, conforme a los procedimientos y mayorías establecidos en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 160. MODIFICACIONES, ADICIONES Y REFORMAS.

Toda modificación, adición o reforma al presente Reglamento de Convivencia deberá ser aprobada por la Asamblea General de Copropietarios del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE, con el quórum y la mayoría requeridos por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.



Parágrafo. Ningún órgano distinto a la Asamblea General podrá modificar de manera definitiva las disposiciones contenidas en este Reglamento, sin perjuicio de las adecuaciones normativas que resulten obligatorias por disposición legal o reglamentaria posterior.

ARTÍCULO 161. EQUIVALENCIA TERMINOLÓGICA.

Para todos los efectos, las referencias que, en el presente documento, sus anexos, comunicaciones, formatos o versiones previas aparezcan como “Manual de Convivencia” o “Manual”, se entenderán hechas al “Reglamento de Convivencia”, sin que ello implique modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal ni de las competencias reservadas a la Asamblea General.

ARTÍCULO 162. VIGENCIA Y APLICACIÓN.

El Reglamento de Convivencia entrará en vigencia desde su aprobación por la Asamblea General de Copropietarios y será de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, residentes, visitantes, trabajadores y contratistas del CONDOMINIO CAMPESTRE ALTOS DEL BOSQUE – CONJUNTO CERRADO P.H. Las disposiciones del Reglamento se integran con el Reglamento de Propiedad Horizontal. En caso de conflicto, prevalecerán las normas aprobadas por la Asamblea General conforme a la Ley 675 de 2001. Para los asuntos no previstos, se aplicarán de forma supletoria la Ley 675 de 2001, la Ley 1801 de 2016, el Código Civil y demás normas legales aplicables.

El tratamiento de datos personales se realizará conforme a la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013 y el Decreto 768 de 2025, garantizando el uso legítimo, confidencialidad y protección de la información suministrada a la Administración.

ARTÍCULO 163. VIGENCIA PROVISIONAL DEL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.

Teniendo en cuenta que el presente Reglamento de Convivencia fue elaborado con base en las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Copropietarios, su vigencia será de carácter provisional hasta tanto la Asamblea se pronuncie de manera definitiva. En consecuencia, el Reglamento entrará en vigor a partir de su aprobación por el Consejo de Administración, quien podrá aplicarlo y hacerlo cumplir de manera transitoria, hasta que la Asamblea General de Copropietarios disponga lo contrario o adopte su versión definitiva.