

Contenido

Capítulo 1. Presentación	2
Capítulo 2. Términos y Definiciones	8
Capítulo 3. Normativa Legal y Reglamentaria.....	10
Capítulo 4. Derechos y Deberes de los Residentes.....	15
Capítulo 5. Normas Generales de Convivencia	20
Capítulo 6. Tenencia de Mascotas.....	32
Capítulo 7. Uso y cuidado de Zonas Comunes	36
Capítulo 8. Movilidad y circulación dentro del conjunto	46
Capítulo 9. Seguridad y control de accesos	51
Capítulo 10. Gestión financiera y compromiso comunitario	60
Capítulo 11. Medio ambiente y sostenibilidad.....	62
Capítulo 12. Resolución de Conflictos	67
Capítulo 13. Régimen Sancionatorio	76
Capítulo 14. Comité de Convivencia	91
Capítulo 15. Compromiso con la Buena Convivencia	95
Capítulo 16. Preguntas Frecuentes sobre la Convivencia en Entrelomas.....	96

Capítulo 1. Presentación

El presente Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Entrelomas Bosque Residencial, en adelante Entrelomas ha sido diseñado con el objetivo de establecer las normas, principios y lineamientos que orientan la vida en comunidad dentro de este conjunto, en cumplimiento de lo estipulado por la Ley 675 de 2001 y demás disposiciones legales vigentes en Colombia.

Entrelomas es un espacio concebido para ofrecer tranquilidad, bienestar y calidad de vida a todos sus residentes. Para lograrlo, es fundamental fomentar una cultura de respeto mutuo, responsabilidad colectiva y participación en la construcción de una convivencia armónica. Este manual busca ser una guía práctica que permita regular el comportamiento de los propietarios, residentes, visitantes y personal de servicios, promoviendo valores como el respeto, la solidaridad, la equidad y la buena vecindad.

Las disposiciones aquí contenidas son de obligatorio cumplimiento y han sido formuladas teniendo en cuenta las particularidades de Entrelomas, sus zonas comunes, reglamento de propiedad horizontal, y las necesidades propias de una comunidad diversa y dinámica.

Invitamos a todos los miembros de nuestra comunidad a apropiarse de este Manual, conocerlo y aplicarlo con compromiso, ya que solo a través del respeto de estas normas podremos garantizar un ambiente pacífico, seguro y organizado para el beneficio de todos.

Artículo 1.01: Objetivo del Manual

1.01.1. Objetivo General

Establecer las reglas que regirán las relaciones en torno a Entrelomas, especialmente las que nacen entre los copropietarios, arrendatarios, tenedores a cualquier título, servidores, invitados y usuarios, que permitan un goce tranquilo de los bienes privados y comunes, propendiendo por su conservación, mantenimiento y buen servicio. Igualmente, el garantizar y preservar la sana convivencia de quienes intervienen en Entrelomas, siendo una herramienta utilizada por los órganos de administración al interior de esta para la solución y mitigación de conflictos, en el cual se compilan las conductas o actos no permitidos, así como el procedimiento y sanciones que deben seguirse en caso de infracciones o faltas al Manual.

1.01.2. Objetivos Específicos

- Promover la sana convivencia entre los residentes, basada en el respeto mutuo, la tolerancia y la cooperación.
- Establecer normas claras que regulen el uso adecuado de las zonas comunes, el comportamiento dentro de Entrelomas y las relaciones entre copropietarios, residentes y visitantes.
- Fomentar el sentido de pertenencia, la participación y el cuidado colectivo del entorno residencial.
- Prevenir conflictos mediante la definición de procedimientos y mecanismos para su resolución de manera pacífica y respetuosa.
- La responsabilidad de todos en la conservación del ambiente, el espacio público, la seguridad y el patrimonio cultural.
- Garantizar el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, la Ley 675 de 2001 y demás normativas aplicables.
- Velar por la seguridad, tranquilidad y bienestar de todos los habitantes de Entrelomas.

Artículo 1.02: Alcance

- Las normas establecidas en el presente Manual de Convivencia, así como las que posteriormente lo adicionen o modifiquen obligan no solo a los actuales Copropietarios, sino también a todas las personas que habitan, visitan o prestan servicios dentro de ENTRELOMAS, ya sea de forma permanente o temporal.
- Los Copropietarios en primer lugar o los residentes autorizados en segunda opción por delegación del respectivo copropietario, son responsables solidarios por los daños, perjuicios e infracciones reglamentarias ocasionados por el incumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia, y por cualquier acto o comportamiento que afecte la convivencia y la calidad de vida de los residentes de Entrelomas ya sea directa o indirectamente por parte de sus familiares, ocupantes, dependientes, empleados, invitados o cualquier otra modalidad tanto transitorios como permanentes, para lo cual, se podrán aplicar las medidas aquí contenidas que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores sin perjuicio de las acciones legales posteriores que determinen las leyes.
- Esto incluye, pero no se limita a:
 - Copropietarios
 - Arrendatarios

- Residentes en calidad de familiares o acompañantes
 - Visitantes.
 - Personal de servicio doméstico
 - Trabajadores de empresas contratistas
 - Administración, vigilancia y personal operativo de Entreloma
- Este manual regula la convivencia dentro de Entrelomas, estableciendo los derechos, deberes, normas de comportamiento, uso adecuado de zonas comunes, medidas de seguridad, protección ambiental, y el régimen de sanciones para quienes incumplan lo establecido. El alcance del presente documento también comprende:
- Las unidades privadas en cuanto a comportamientos que puedan afectar la tranquilidad o seguridad de la comunidad.
- Las zonas comunes (parques, senderos, salones sociales, parqueaderos, pasillos, portería, etc.), cuyo uso debe hacerse con respeto y responsabilidad.

Artículo 1.03: Obligatoriedad

- El cumplimiento de este Manual es de carácter obligatorio para todos los miembros de la comunidad, sin excepción. Su observancia no es voluntaria, sino un compromiso legal y ético asumido por cada residente al momento de adquirir, arrendar o habitar una unidad en Entrelomas.
- Este documento forma parte del Reglamento de Propiedad Horizontal, y está sustentado en la Ley 675 de 2001, la cual regula la propiedad horizontal en Colombia. Su contenido complementa y desarrolla las normas contenidas en el reglamento general, por lo tanto, tiene fuerza normativa y puede ser exigido legalmente por la administración de Entrelomas y las autoridades competentes.
- El desconocimiento del Manual de Convivencia no exime a ningún residente de su cumplimiento, y su aplicación será respaldada por los órganos de administración, incluyendo el administrador, el consejo de administración y la asamblea de copropietarios, según corresponda.

Artículo 1.04: Debido Proceso

- Ser equitativo en las apreciaciones, pretendiendo dar a cada uno lo que le corresponde, reconociendo sus derechos individuales y colectivos.
- Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, sin perjuicio a las acciones a que haya lugar por autoridad competente de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia,

deberán consultar el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 1.05: Principios orientadores de la convivencia

La comunidad de Entrelomas se fundamenta en una convivencia armónica, participativa y responsable. Creemos que el bienestar colectivo se construye día a día con pequeñas acciones, respeto mutuo y compromiso con nuestro entorno. A continuación, presentamos los principios y valores que guían nuestra vida comunitaria:

1.05.1. Convivencia Pacífica y Armonía Social

En Entrelomas, fomentamos una cultura de paz, diálogo y entendimiento. Rechazamos cualquier forma de violencia, intolerancia o discriminación, y valoramos el trato cordial y amable entre vecinos. Creemos que la comunicación efectiva y el respeto por las diferencias son la base para resolver conflictos y fortalecer la unidad.

1.05.2. Respeto por el Otro y por el Entorno

El respeto se manifiesta en múltiples dimensiones: hacia las personas, hacia las normas comunes, hacia los espacios compartidos, y hacia el medio ambiente. Valoramos la puntualidad, el buen trato, el volumen adecuado de ruidos, el uso consciente de zonas comunes y la consideración hacia adultos mayores, niños, mascotas y personas con discapacidad.

1.05.3. Responsabilidad Individual y Colectiva

Ser parte de una comunidad implica asumir compromisos. Cada residente es responsable de cuidar su propiedad, respetar las normas de convivencia, contribuir con las cuotas de administración y participar en las actividades comunitarias. También asumimos juntos la responsabilidad de proteger y embellecer nuestros espacios comunes.

1.05.4. Participación y Democrática

Creemos en una comunidad viva y participativa, donde todos los vecinos tienen voz. Promovemos los eventos que generen construcción en nuestra comunidad, asistencia a asambleas, la conformación de comités de apoyo, y el uso de canales de comunicación abiertos y respetuosos. La participación fortalece el sentido de pertenencia y permite tomar decisiones más justas y equitativas.

1.05.5. Honestidad, Transparencia y Confianza

Fomentamos la integridad en todas las relaciones dentro de la comunidad. Esperamos de cada miembro una actitud honesta en la gestión de recursos, en la comunicación con los vecinos y en el cumplimiento de las normas. La transparencia en los procesos administrativos y financieros es clave para construir confianza.

1.05.6. Seguridad y Bienestar Común

La seguridad es una prioridad para todos. Nos comprometemos con el cumplimiento de protocolos de ingreso y salida, el uso adecuado de cámaras y alarmas, y la cooperación con el personal de vigilancia. Además, promovemos la prevención de riesgos en zonas comunes y la pronta atención a situaciones que puedan afectar la tranquilidad de los residentes.

1.05.7. Prevalencia del Interés General sobre el Particular

Para una sana convivencia en comunidad es importante que primen los intereses generales por encima de los particulares, esto implica compartir con los otros aceptando que estamos en el mundo, buscando y deseando ser felices, además aprendiendo a disentir y hacer acuerdos, sin romper la sana convivencia.

1.05.8. Inclusión, Diversidad y Empatía

Entrelomas es un espacio para todos. Valoramos la diversidad cultural, generacional, familiar y de pensamiento. Nos esforzamos por crear un ambiente donde cada persona se sienta aceptada, escuchada y representada, sin importar su edad, género, religión, nacionalidad o condición.

1.05.9. Sostenibilidad y Compromiso con el Medio Ambiente

Nos preocupamos por el entorno natural que nos rodea. Impulsamos prácticas de reciclaje, ahorro de agua y energía, reducción de residuos, y protección de zonas verdes. Entendemos que vivir en armonía con la naturaleza es parte de nuestro legado para las futuras generaciones.

1.05.10. Identidad, Pertenencia y Orgullo por Nuestra Comunidad

Creemos que el Conjunto Residencial no es solo un conjunto de viviendas, sino un lugar que nos representa nos une y nos inspira. Nos sentimos orgullosos de ser parte de esta comunidad y trabajamos para que sea un referente de buena convivencia, calidad de vida y compromiso ciudadano.

1.05.11. Solidaridad y Sentido de Comunidad

En Entrelomas creemos que todos podemos necesitar una mano amiga. Nos apoyamos mutuamente en momentos difíciles, y celebramos juntos los logros y buenas noticias. La solidaridad no es solo dar, sino también estar presente, interesarse por el bienestar del otro y crear una red de cuidado mutuo. Cada propietario o residente será solidariamente responsable con las personas que dependan de él o a quien invite o ceda el uso del mismo a cualquier título, por sus actos u omisiones y en especial por las multas impuestas, por violación de las normas legales, del reglamento de Propiedad Horizontal y de las contenidas en este Manual de Convivencia.

Borrador para Revisión

Capítulo 2. Términos y Definiciones

Artículo 2.01: Bienes Comunes

Partes de Entrelomas sometidas 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, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Artículo 2.02: Propietarios

Se refiere a las personas naturales o jurídicas legalmente inscritos en la oficina de instrumentos públicos, residan o no en Entrelomas. En el caso de las Personas Jurídicas se considerará PROPIETARIO para los efectos de este Manual el Representante Legal, persona natural, que aparezca inscrito ante la Administración de Entrelomas al momento de la ocupación de la casa. Mientras la casa esté ocupado por Arrendatarios, EL PROPIETARIO pierde durante el período de ocupación los Derechos de uso de las Zonas Comunes como residente.

Artículo 2.03: Residentes

Es aquella persona que habita permanentemente en un inmueble, sea que tenga o no la propiedad de este (puede ser arrendatario, usufructuario, tenedor, poseedor o propietario).

Artículo 2.04: Visitantes

Es aquella persona que transitoriamente se encuentra en los inmuebles privados o en las zonas comunes de Entrelomas y que hace uso de estos bajo responsabilidad del residente.

Artículo 2.05: Invitados

Son aquellas personas autorizadas por los propietarios o los arrendatarios permanentes pernoctan en Entrelomas por un término superior a un (1) día sin que ello implique que vivan en Entrelomas, sin presencia del propietario y/o propietario permanente.

Artículo 2.06: Contratistas

Persona o empresa que es contratada por otra, ya sea de Entrelomas, propietario o residente, para la reparación, mantenimiento o algún trabajo especial, en las áreas privadas o comunes de la Copropiedad

Artículo 2.07: Respeto

Toda persona es sujeto de derechos y deberes por tanto el respeto por los derechos ajenos es deber de todos los residentes y propietarios. Más allá de los recursos legales previstos para reclamar un derecho, este principio es un compromiso ético de todos.

Artículo 2.08: Agrupación, Condominio, Conjunto, Conjunto Residencial

Así como las mencionadas análogas a las señaladas, contenidas en el presente Manual, se entenderán referidas al condominio Entrelomas Bosque Residencial como unidad residencial compuesta por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes de propiedad común.

Artículo 2.09: Zonas Comunes

Se entienden como tales las partes del condominio pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio privado.

Se consideran zonas comunes todos aquellos espacios, bienes y elementos del conjunto residencial que no están atribuidos en propiedad exclusiva a ningún copropietario y que, por su naturaleza o destinación, están destinados al uso y disfrute colectivo de los residentes, visitantes y usuarios autorizados.

Artículo 2.10: Zonas Comunes de Uso Exclusivo

Se entiende por zonas comunes de uso exclusivo aquellos bienes de propiedad común que, mediante autorización expresa contenida en el reglamento de propiedad horizontal o en el acta de asamblea correspondiente, son asignados para el uso y goce particular de uno o varios copropietarios, sin que ello implique transferencia de la propiedad.

Capítulo 3. Normativa Legal y Reglamentaria

"Respetar las normas que nos rigen es un acto de compromiso con nuestra comunidad y con el entorno que compartimos cada día."

Artículo 3.01: Marco legal de referencia

- Este Manual de Convivencia recoge y comparte nuestro Reglamento de Propiedad Horizontal, las leyes y normas nacionales como introducción a las obligaciones y prohibiciones en la copropiedad, en especial la Ley 675 de 2001 y otras aplicables tal como se describen a continuación.
 - Constitución Política de Colombia
 - Reglamento de Propiedad Horizontal Entrelomas Bosque Residencial
 - Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal
 - Ley 769 del 2002, Código de Tránsito Nacional Terrestre
 - Ley 1774 de 2016 Maltrato Animal
 - Ley 84 de 1989 Estatuto Nacional de Protección de Animales
 - Ley 746 de 19 de julio de 2002 Tenencia de Mascotas
 - Ley 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia
 - Ley 1801 de 2016: Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana
 - Ley 2224 de 2022: Derechos Fundamentales
 - Decreto 555 de 2022 (gestión de residuos sólidos)
 - Ley 2098 de 2021 (modificaciones al régimen de propiedad horizontal)

Este manual se actualizará automáticamente cuando las normas sobre las que se basa se modifiquen, deroguen, adicionen o sustituyan.

Las autoridades de policía tienen facultades para asegurar la convivencia pacífica y tranquila de los ciudadanos y en tal sentido el administrador, vigilante, o cualquier residente puede acudir a ellas en solicitud de aplicación de las normas creadas para tal efecto.

Los artículos 31 al 33 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana promueven una vida en comunidad basada en el respeto, la tranquilidad y la resolución pacífica de conflictos.

El artículo 31 regula comportamientos que alteran la tranquilidad pública, como ruidos excesivos o escándalos. El artículo 32 resalta la importancia del trato respetuoso entre las personas, y el artículo 33 busca prevenir riñas y fomentar el diálogo.

Para el cabal cumplimiento, vigilancia, observación y requerimiento de los derechos y obligaciones de los residentes de Entrelomas, existe, y de acuerdo con la Ley 675 de 2001, una Administración General que será la entidad ejecutora de los mandatos y parámetros determinados por la Asamblea General, del Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia.

En conjunto, estos artículos nos invitan a actuar con empatía, autocontrol y consideración por los demás, para construir una convivencia más armónica y pacífica.

Artículo 3.02: Relación con el Reglamento de Propiedad Horizontal

El Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Entrelomas es un instrumento complementario al Reglamento de Propiedad Horizontal, y ambos documentos se encuentran en plena armonía y coherencia normativa.

3.02.1. Carácter Complementario

- El Manual de Convivencia no reemplaza ni modifica el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su función es complementar y desarrollar, de forma más detallada y pedagógica, aquellas disposiciones relacionadas con la vida cotidiana en comunidad, incluyendo aspectos prácticos de comportamiento, uso de zonas comunes, gestión de residuos, tenencia de mascotas, entre otros.
- Mientras que el Reglamento establece los principios generales de organización y funcionamiento del conjunto, el Manual concreta cómo deben aplicarse esos principios en el día a día, con ejemplos claros y normas específicas.

3.02.2. Jerarquía Normativa

- En caso de conflicto entre lo estipulado en este Manual y lo contenido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, prevalecerá el Reglamento, por tener un rango normativo superior, conforme a la legislación colombiana (Ley 675 de 2001).
- Ambos documentos están sujetos a la Constitución, la ley y los reglamentos distritales o municipales aplicables.

3.02.3. Interpretación y Aplicación

- El Manual debe interpretarse de manera sistemática junto con el Reglamento, buscando siempre la coherencia y el cumplimiento de los principios generales de convivencia y buen vivir.
- Las normas contenidas en este Manual han sido construidas con base en lo permitido por el Reglamento y dentro del marco que establece la Ley de Propiedad Horizontal.
- El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración del conjunto son responsables de velar por la aplicación adecuada, justa y armónica de ambos instrumentos normativos.

3.02.4. Actualización y Armonización

En caso de que el Reglamento de Propiedad Horizontal sea modificado por decisión de la Asamblea General de Copropietarios, el Manual de Convivencia deberá ser actualizado en las secciones pertinentes para garantizar su coherencia y vigencia.

Artículo 3.03: Autoridades competentes

La convivencia dentro del Conjunto Residencial Entrelomas se rige por un marco normativo que define responsabilidades y funciones para diferentes autoridades, tanto internas como externas. Estas autoridades tienen el deber de velar por el cumplimiento de las normas de convivencia, la protección de los derechos de los residentes y la garantía del orden y la seguridad en el conjunto.

3.03.1. Asamblea General de Copropietarios

Es la máxima autoridad dentro del régimen de propiedad horizontal. Tiene la facultad de:

- Aprobar, modificar o derogar el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.
- Elegir el Consejo de Administración.
- Elegir el Comité de Convivencia.
- Aprobar presupuestos, cuotas de administración y estados financieros.
- Definir políticas generales para el conjunto.

3.03.2. Consejo de Administración

Es el órgano encargado de velar por el buen funcionamiento de la copropiedad actuando como intermediario entre la Asamblea General de Copropietarios y el Administrador General y tiene como funciones:

- Supervisar el cumplimiento del Manual de Convivencia y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- Tomar decisiones administrativas y operativas.
- Apoyar al Administrador en la resolución de conflictos y en la aplicación del régimen sancionatorio.
- Canalizar las inquietudes de los residentes y coordinar con el Comité de Convivencia.

3.03.3. Administrador General

Es el representante legal de la copropiedad y el responsable de la gestión operativa diaria. Le corresponde:

- Hacer cumplir las normas del Manual y del Reglamento.
- Ejecutar las decisiones del Consejo y de la Asamblea.
- Coordinar el personal que presta servicios en el conjunto.
- Gestionar las quejas y sugerencias de los residentes.
- Impulsar acciones correctivas ante conductas que afecten la convivencia.

3.03.4. Comité de Convivencia

Es un órgano orientado a la resolución pacífica de conflictos y la promoción del diálogo. Sus funciones incluyen.

- Fomentar actividades y estrategias de convivencia.
- Garantizar un trato justo y equitativo en los procesos de mediación.
- Emitir recomendaciones al Consejo de Administración o al Administrador.
- Mediar en los conflictos entre vecinos antes de que escalen a procesos sancionatorios.

3.03.5. Vigilancia Privada

Aunque no tienen autoridad sancionadora, los vigilantes son una autoridad operativa interna con funciones específicas.

- Controlar el ingreso y salida de personas y vehículos.
- Velar por la seguridad de los residentes y el cumplimiento de las normas básicas de acceso y comportamiento.
- Reportar irregularidades a la Administración.

3.03.6. Autoridades Externas

Cuando las situaciones exceden las competencias internas, pueden intervenir autoridades externas como:

- Policía Nacional: Para atender casos de perturbación del orden público, violencia intrafamiliar, escándalos, o incumplimientos que vulneren el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana.
- Inspecciones de Policía: En casos de desacato de normas o conflicto entre vecinos que no puedan resolverse internamente.
- Autoridades ambientales o de salud: En situaciones relacionadas con contaminación, manejo inadecuado de residuos, o condiciones sanitarias.

3.03.7. Jueces de la República

Son la última instancia en la resolución de conflictos legales que no puedan ser solucionados por medios internos o por conciliación. Tienen la potestad de interpretar y aplicar la ley frente a controversias de propiedad horizontal.

Capítulo 4. Derechos y Deberes de los Residentes

“El equilibrio entre nuestros derechos y deberes es la clave para construir una comunidad fuerte, unida y llena de respeto”

En Entrelomas creemos en una convivencia basada en el respeto mutuo, la colaboración y el bienestar compartido. Para que todos disfrutemos de un entorno armonioso, es fundamental conocer los derechos que nos corresponden y los deberes que conllevan. A continuación, se detallan los principales:

Artículo 4.01: Derechos fundamentales

4.01.1. Uso y disfrute de las zonas comunes

Cada residente tiene derecho a acceder y disfrutar de las áreas recreativas, deportivas y sociales (piscina, gimnasio, salón de eventos, jardines, etc.) respetando los horarios y normas de uso establecidas.

4.01.2. Seguridad y tranquilidad

Todo vecino tiene derecho a vivir en un entorno seguro y tranquilo. Esto incluye el control de accesos, vigilancia y respuesta oportuna ante emergencias.

4.01.3. Transparencia financiera

Los residentes tienen derecho a conocer el destino de las cuotas de administración y a recibir informes periódicos sobre el estado de las finanzas y los proyectos realizados.

4.01.4. Participación y voz

Cada propietario puede asistir y votar en las asambleas generales, proponer iniciativas, participar en comités y ser informado de las decisiones que afectan al conjunto.

4.01.5. Privacidad y respeto

Se garantiza el respeto a la privacidad de cada unidad habitacional y a la intimidad personal. Nadie podrá ingresar a tu vivienda sin tu autorización expresa.

4.01.6. Asesoría y apoyo

Los residentes pueden solicitar orientación o intervención del comité de convivencia, la administración en caso de conflictos, emergencias o dudas sobre la convivencia y el reglamento. Lo anterior, siempre respetando el derecho a la confidencialidad.

Artículo 4.02: Deberes de los residentes

4.02.1. Cumplimiento de normas

Conocer y respetar todas las disposiciones del Manual de Convivencia: horarios, reglamentos de zonas comunes, protocolos de seguridad, manejo de residuos, tenencia de mascotas, etc.

4.02.2. Pago puntual de cuotas

Abonar las cuotas de administración en las fechas establecidas, contribuyendo así al mantenimiento y mejora continua del conjunto.

4.02.3. Cuidado de las instalaciones

Utilizar las áreas y equipos comunes de manera responsable, reportar daños o mal funcionamiento y colaborar en el cuidado de jardines y espacios compartidos.

4.02.4. Respeto hacia los vecinos

Mantener actitud cordial y considerada: evitar ruidos excesivos, comportarse con cortesía en pasillos y atender con amabilidad a visitantes y personal de servicio.

4.02.5. Colaboración comunitaria

Participar en reuniones, simulacros y actividades de sensibilización (seguridad, medio ambiente, recreación), aportando ideas y voluntariado cuando sea posible.

4.02.6. Manejo responsable de residuos

Clasificar y depositar los desechos en los puntos adecuados, evitando dejar basura en áreas comunes y siguiendo el reglamento de reciclaje.

Artículo 4.03: Derechos y Deberes de los Menores

En Entrelomas, reconocemos a los menores como miembros valiosos de nuestra comunidad, merecedores de respeto, protección y oportunidades para su desarrollo integral. Esta sección busca fomentar su participación en la convivencia, bajo el acompañamiento y responsabilidad de sus padres, acudientes o adultos responsables.

4.03.1. Derechos de los Menores

Los menores que habitan o visitan Entrelomas tienen derecho a:

- a) Un entorno seguro y respetuoso, libre de violencia física, verbal o psicológica.
- b) Acceder y disfrutar de las zonas comunes como parques, áreas deportivas y espacios recreativos, de forma segura y equitativa.
- c) Ser escuchados y tratados con dignidad por todos los miembros de la comunidad.
- d) Recibir orientación y acompañamiento por parte de sus padres o responsables para aprender sobre el respeto a las normas de convivencia.
- e) Participar en actividades recreativas, culturales o educativas que se organicen en la comunidad, siempre bajo supervisión adecuada.

4.03.2. Deberes de los Menores

Así mismo, los menores deben:

- a) Respetar a los demás residentes, visitantes y empleados del conjunto, evitando actitudes ofensivas, groseras o violentas.
- b) Cuidar las instalaciones y bienes comunes, haciendo uso adecuado de juegos, jardines, mobiliario, etc.
- c) Cumplir con los horarios y normas establecidas para el uso de zonas comunes.
- d) Evitar juegos o conductas riesgosas en espacios no diseñados para ello, como parqueaderos, pasillos o zonas de circulación vehicular.
- e) Acatar las indicaciones de los adultos responsables o del personal de administración cuando se trate de preservar su seguridad o el orden.

4.03.3. Supervisión y Responsabilidad

- Se recomienda que los menores estén bajo la vigilancia de un adulto responsable, especialmente en zonas de riesgo como piscinas, gimnasios, parqueaderos, lagos, etc.
- Los padres, tutores o adultos responsables serán plenamente responsables por las acciones, faltas o daños ocasionados por los menores bajo su cuidado, tanto en bienes comunes como hacia otras personas.
- En caso de daño a la propiedad común o privada, los costos de reparación o reposición deberán ser asumidos por el adulto responsable del menor.

Las faltas reiteradas o graves podrán ser notificadas formalmente a los padres o acudientes, y si es necesario, tratadas mediante los canales de conciliación y sanciones estipulados en este manual.

4.03.4. Comunicación oportuna

Informar a la administración sobre cualquier incidente, situación de riesgo o necesidad de mantenimiento para que puedan atenderse a tiempo.

Artículo 4.04: Obligaciones de visitantes y empleados

- Respetar el reglamento de convivencia del conjunto, así como las instrucciones del personal de vigilancia y la administración.
- No alterar la tranquilidad ni la seguridad de los residentes ni del conjunto.
- Utilizar exclusivamente las áreas comunes permitidas para su perfil de ingreso, sin invadir zonas restringidas o privadas.
- Mantener una conducta respetuosa, sin gritar, correr en zonas comunes, usar lenguaje ofensivo ni realizar actos que puedan resultar incómodos o peligrosos para los residentes.
- Abstenerse de consumir bebidas alcohólicas, sustancias psicoactivas o fumar en las zonas comunes del conjunto.
- Cuidar y no deteriorar las instalaciones, mobiliario y jardines del conjunto. En caso de daño, el responsable deberá responder económicamente por los perjuicios causados.
- Respetar los horarios de visita y de ingreso para servicios técnicos, establecidos por la administración.

4.04.1. Obligaciones específicas de empleados (servicio o contratistas)

- Ingresar previa autorización del residente o copropietario responsable, y registrar su entrada y salida en portería.
- Portar carné o identificación visible cuando se trate de contratistas, técnicos o empleados de empresas externas.
- Usar los uniformes adecuados y presentarse de forma decorosa.
- No permanecer en zonas comunes recreativas salvo autorización expresa (por ejemplo, cuidadores de personas mayores o niños).
- No ingresar familiares, amigos ni terceros al conjunto, salvo autorización expresa del residente.
- Retirarse del conjunto al finalizar su jornada, salvo en los casos de personal interno con alojamiento autorizado.
- No realizar actividades distintas a las autorizadas, ni prestar servicios a otras unidades residenciales durante el horario de trabajo asignado.

4.04.2. Responsabilidad del residente

- El residente o copropietario será responsable del comportamiento de sus visitantes, invitados, empleados y contratistas dentro del conjunto.
- En caso de infracción o daño, se podrá imponer una sanción al residente según el Régimen de Sanciones (Sección 17).
- Se podrá restringir el ingreso de empleados o visitantes reincidentes que afecten la convivencia, conforme al debido proceso.

Borrador para Revisión

Capítulo 5. Normas Generales de Convivencia

“La convivencia no se impone: se construye con actos diarios de respeto, empatía y responsabilidad compartida.”

En Entrelomas, la convivencia armónica se construye día a día con el compromiso, respeto y consideración de todos sus residentes, visitantes, trabajadores y proveedores. Las siguientes normas generales buscan preservar un entorno seguro, amable, organizado y respetuoso para todos.

Artículo 5.01: Respeto y buen trato

- Tratar a los demás con cortesía, sin agresiones verbales, físicas ni gestos provocadores.
- Escuchar con disposición y resolver desacuerdos de manera pacífica, sin recurrir al enfrentamiento ni a la difamación.

Artículo 5.02: Uso adecuado de zonas comunes

- Hacer uso responsable y respetuoso de todas las zonas compartidas, de acuerdo con los manuales de uso de zonas comunes. Más detalle en el Capítulo 7.

Artículo 5.03: Ruido y contaminación auditiva

El control del ruido es fundamental para garantizar el descanso, la tranquilidad y la sana convivencia entre los residentes. Por ello, se establecen las siguientes normas relacionadas con los niveles de ruido y los horarios en los que se permiten ciertas actividades.

5.03.1. Horarios y niveles de ruido

Para asegurar el descanso de todos los residentes, se establecen los siguientes niveles de ruido (decibeles) de acuerdo con la ley 2450 de 2025:

- Lunes a Jueves, Domingos (no puente) y Festivos: Horario de silencio: 8:00 p.m. a 7:00 a.m.
- Viernes y Sábado, Domingo (puente): Horario de silencio: 12:00 a.m. a 8:00 a.m.

- Las actividades de construcción, remodelación o uso de herramienta, dentro de las unidades deben realizarse lunes a viernes de 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., y solo en días hábiles, los sábados de 08:00 a.m. a 12:00 m.

5.03.2. Procedimiento ante ruidos molestos

Si un residente se ve afectado por ruidos excesivos, debe:

- a) Dirigirse cordialmente al vecino para solicitar la disminución del volumen.
- b) Si no hay respuesta positiva, podrá informar a la administración o portería para que se intervenga.
- c) En casos reiterativos, se puede reportar al comité de convivencia.
- d) Si no hay respuesta positiva, se aplicarán las sanciones correspondientes según el régimen establecido en este manual.

Artículo 5.04: Consumo de Bebidas Alcohólicas

Con el objetivo de promover un ambiente sano, seguro y respetuoso para todos los residentes y sus visitantes, se establecen las siguientes normas respecto al consumo de bebidas alcohólicas dentro del conjunto residencial Entrelomas:

5.04.1. Áreas Permitidas

- El consumo de bebidas alcohólicas está permitido exclusivamente en los espacios sociales designados, tales como salones sociales o zonas de eventos, siempre y cuando se haya realizado una reserva previa y se cuente con la autorización de la administración.
- Está prohibido el consumo de alcohol en áreas comunes no habilitadas para eventos, como pasillos, zonas verdes, piscina, zonas húmedas, gimnasio, canchas deportivas, juegos infantiles o parqueaderos.

5.04.2. Eventos y Reuniones

- En eventos sociales organizados por residentes donde se permita el consumo de alcohol, el responsable de la reserva deberá garantizar el buen comportamiento de los asistentes y evitar el exceso o desórdenes.
- La administración se reserva el derecho de intervenir o cancelar eventos donde se presenten comportamientos inadecuados asociados al consumo de alcohol.

- En caso de reincidencia o faltas graves relacionadas con el consumo de alcohol, se podrán aplicar sanciones contempladas en el régimen disciplinario del conjunto.

Artículo 5.05: Tenencia y consumo de sustancias prohibidas

La tenencia, distribución o consumo de sustancias psicoactivas o prohibidas dentro del conjunto residencial Entrelomas está estrictamente restringida, con el objetivo de proteger la integridad, la tranquilidad y la seguridad de todos los residentes, especialmente de los menores de edad.

Artículo 5.06: Sustancias prohibidas

Se considera sustancia prohibida toda aquella que esté expresamente regulada o restringida por la legislación colombiana, incluyendo pero no limitada a:

- Sustancias psicoactivas ilegales (SPA).
- Estupefacientes y alucinógenos de uso no médico.
- Inhalantes o cualquier tipo de droga recreativa de circulación ilícita.

5.06.1. Prohibiciones específicas dentro del conjunto

- No se permite el porte, consumo o distribución de sustancias prohibidas en ninguna parte del conjunto, incluyendo unidades privadas, zonas comunes, parqueaderos, pasillos, escaleras, salones sociales o áreas verdes.
- También está prohibido el uso de estas sustancias dentro de vehículos estacionados en el conjunto.
- El ingreso de personas bajo el efecto de estas sustancias, si compromete la convivencia, podrá ser restringido por la administración o la portería.

5.06.2. Seguridad y responsabilidad

- Cualquier actividad relacionada con sustancias prohibidas será reportada a las autoridades competentes, y el conjunto colaborará plenamente con los procedimientos legales correspondientes.
- El residente será responsable por la conducta de sus familiares, visitantes o arrendatarios.
- La administración podrá restringir el ingreso de personas que incurran en este tipo de conductas y aplicar las sanciones internas definidas en este manual.

5.06.3. Prevención y orientación

- El conjunto promoverá acciones de prevención del consumo de sustancias, especialmente en jóvenes, a través de campañas informativas o en colaboración con entidades especializadas
- Se invita a los residentes a reportar de manera responsable cualquier conducta sospechosa, garantizando la confidencialidad.

5.06.4. Sanciones

El incumplimiento de esta norma se considera falta grave, y puede dar lugar a:

- Multas.
- Restricción del uso de zonas comunes.
- Proceso disciplinario interno.
- Reporte ante las autoridades de policía, salud o infancia y adolescencia, según corresponda.

Artículo 5.07: Normas para Remodelaciones y Mudanzas

Las actividades de remodelación y mudanza pueden generar ruidos, movimientos de personal externo, residuos y riesgos para las zonas comunes. Por ello, se establecen las siguientes normas para regular su ejecución, minimizar molestias y preservar el bienestar colectivo.

5.07.1. Autorización previa

- Toda remodelación o mudanza debe ser notificada por escrito a la administración con al menos 3 días hábiles de anticipación.
- En el caso de remodelaciones, se debe adjuntar una descripción detallada de la obra, los planos (si aplica) y el nombre de la empresa o personas que la ejecutarán.
- La administración podrá negar o condicionar la autorización si la actividad pone en riesgo la seguridad estructural, la convivencia o las normas del reglamento.

5.07.2. Horarios permitidos

- Remodelaciones y reparaciones:
 - Lunes a viernes: 8:00 a.m. – 5:00 p.m.
 - Sábados: 8:00 a.m. – 1:00 p.m.
 - No se permite realizar estas actividades domingos ni festivos.
- Mudanzas:
 - Lunes a sábado: 8:00 a.m. – 6:00 p.m
 - No se permiten mudanzas en domingos o festivos salvo casos excepcionales aprobados por la administración.

5.07.3. Ingreso de personal externo y materiales

- El personal de mudanza o de obra debe estar plenamente identificado y registrado en portería.
- Solo se permitirá el ingreso de materiales de construcción que no afecten la estructura de la copropiedad, ni pongan en riesgo la seguridad de las zonas comunes.
- Los materiales y herramientas no pueden almacenarse en pasillos, escaleras ni áreas comunes.

5.07.4. Protección y limpieza de zonas comunes

- El propietario o residente debe garantizar que no se generen daños a muros, pisos, ascensores o áreas comunes durante el traslado de muebles o materiales.
- En caso de daño, el responsable deberá asumir su reparación o reposición.
- Al finalizar la jornada de trabajo o la mudanza, la zona utilizada debe quedar completamente limpia.

5.07.5. Restricciones durante remodelaciones

- No se permite modificar fachadas, balcones, ventanas ni elementos visibles desde el exterior sin autorización formal de la copropiedad.
- Está prohibida cualquier intervención que altere redes hidráulicas, eléctricas o estructurales sin los permisos requeridos.
- El uso de equipos ruidosos debe limitarse a horarios permitidos y minimizar las molestias a vecinos.

- Responsabilidades
- El propietario es responsable por el comportamiento del personal contratado.
- La administración se reserva el derecho de suspender las actividades si se incumplen las normas, se generan quejas reiteradas o se evidencia daño a la copropiedad.

Artículo 5.08: Actividades comerciales dentro del conjunto

El conjunto residencial Entrelomas es una propiedad horizontal de uso predominantemente habitacional. Por lo tanto, se deben establecer límites claros respecto a las actividades comerciales que puedan realizarse dentro de las unidades privadas o zonas comunes, con el fin de preservar la tranquilidad, la seguridad y el carácter residencial del conjunto.

5.08.1. Actividades permitidas

- Solo se permiten aquellas actividades comerciales que no alteren la tranquilidad, seguridad ni la estética del conjunto, y que cumplan con los siguientes requisitos:
- No generen ruidos molestos, aglomeraciones o tránsito constante de personas externas.
- No impliquen venta directa al público, vitrinas comerciales, carteles o instalaciones visibles desde el exterior.
- No afecten la estructura física o redes del edificio.
- No utilicen zonas comunes como espacios de atención, exhibición o almacenamiento.
- Ejemplos de actividades que podrían considerarse admisibles bajo estas condiciones:
 - Oficinas administrativas (trabajo desde casa).
 - Consultoría virtual o atención por cita sin visitas frecuentes.
 - Venta por catálogo o comercio electrónico (sin recepción masiva de mercancía ni visitas constantes).

5.08.2. Actividades prohibidas

Se prohíben expresamente las siguientes actividades:

- Venta directa de productos o servicios en zonas comunes.
- Instalación de salones de belleza, barberías, talleres, restaurantes, panaderías, almacenes, bares o cualquier actividad que implique ingreso continuo de terceros.

- Almacenamiento de mercancías inflamables o que representen riesgo para los residentes.
- Publicidad visible desde exteriores (pendones, carteles, parlantes, etc.).
- Clases o eventos masivos (gimnasio, yoga, música, danza, etc.) sin autorización.

5.08.3. Seguridad y control

- Toda actividad comercial, por pequeña que sea, debe ser informada a la administración, quien evaluará su viabilidad según lo establecido en este manual
- En caso de que la actividad represente un riesgo, cause molestias reiteradas o reciba quejas formales por parte de la comunidad, podrá ser suspendida por la administración
- El ingreso frecuente de domiciliarios, clientes o proveedores deberá ser reportado y controlado desde la portería.

5.08.4. Responsabilidad

- El residente que realice una actividad comercial dentro del conjunto será responsable de las consecuencias que de ella se deriven, incluyendo molestias, daños, quejas o sanciones
- El uso no autorizado de zonas comunes para fines comerciales será considerado falta grave.

Artículo 5.09: Decoración, fachadas y uniformidad estética

El conjunto residencial Entrelomas busca conservar una imagen armónica, limpia y ordenada en sus espacios exteriores. La uniformidad estética de fachadas, balcones y zonas visibles desde el exterior es un valor importante para preservar la buena presentación del conjunto, mantener la valorización de los inmuebles y asegurar una convivencia visual agradable entre vecinos.

5.09.1. Conservación de la fachada original

- Está prohibido realizar cualquier modificación visible a la fachada, balcones, ventanas, puertas exteriores o barandas sin autorización escrita por parte de la administración o la asamblea (según el caso).
- No se permiten ampliaciones, cerramientos, pintura en colores distintos a los establecidos, cambio de marcos de ventanas o instalación de elementos decorativos no uniformes.

5.09.2. Balcones y exteriores

Los balcones deben mantenerse libres de desorden, almacenamiento visible o elementos que afecten la estética del conjunto. No se permite:

- Colgar ropa, cobijas o toallas en barandas o ventanas.
- Instalar toldos, sombrillas, mallas, lonas, cortinas exteriores, luces decorativas permanentes o adornos que sobresalgan sin autorización.
- Exhibir pancartas, banderas, avisos políticos, publicitarios o religiosos.
- En épocas festivas se podrán colocar decoraciones temporales, siempre que sean sobrias, no generen riesgos, y se retiren una vez concluida la temporada.

5.09.3. Aire acondicionado, rejillas y otros equipos

- La instalación de aires acondicionados, rejillas de ventilación, cámaras de seguridad, antenas, mallas u otros elementos visibles desde el exterior deberá contar con permiso previo de la administración.
- Deberán instalarse siguiendo parámetros técnicos y estéticos definidos para no alterar la uniformidad visual.

5.09.4. Toldos, marquesinas y cerramientos

- El uso de toldos, techos o marquesinas está sujeto a aprobación de la administración y debe seguir un diseño uniforme aprobado por el conjunto.
- En ningún caso se permitirán cerramientos definitivos de balcones o terrazas sin autorización y sin respetar las normas de propiedad horizontal vigentes.

5.09.5. Control y sanciones

- El incumplimiento de estas normas conlleva requerimientos formales y, de persistir, sanciones económicas según el régimen sancionatorio del manual.
- En caso de intervención no autorizada en fachada, la administración podrá solicitar el retiro inmediato y la restauración del área afectada a su estado original, a cargo del residente infractor.

Artículo 5.10: Gestión de objetos abandonados o mal ubicados en zonas comunes

Con el fin de conservar el orden, la seguridad y la estética de nuestras zonas comunes, no está permitido dejar objetos personales en espacios no destinados para ello.

5.10.1. Objetos no autorizados en zonas comunes

Se considera indebida la permanencia de objetos como:

- Bicicletas o patinetas fuera de los bicicletteros o zonas asignadas.
- Juguetes, muebles, adornos o decoraciones personales colocadas sin autorización.
- Cajas, materiales, bolsas o elementos dejados en pasillos, entradas, escaleras o áreas verdes.
- Equipos deportivos u objetos que interfieran la circulación o generen riesgo.

5.10.2. Procedimiento para objetos encontrados

Cuando la administración o personal de vigilancia identifique objetos abandonados o mal ubicados:

- Se dejará una notificación al residente responsable, si se puede identificar.
- Si en un plazo de 48 horas el objeto no es retirado, podrá ser recogido y almacenado por la administración en un área segura y temporal.
- Después de 8 días calendario sin reclamación, se evaluará su disposición final (donación, reciclaje o eliminación), de acuerdo con el tipo de objeto y el protocolo interno.

5.10.3. Responsabilidad del residente

El conjunto no se hace responsable por el deterioro, pérdida o manejo posterior de objetos que hayan sido dejados en lugares indebidos.

5.10.4. Educación y prevención

Se promoverá una cultura de orden, uso adecuado de los espacios y respeto por las zonas comunes, para que todos disfrutemos de un entorno limpio, organizado y seguro.

Artículo 5.11: Medios digitales de comunicación

En Entrelomas valoramos la comunicación clara, organizada y respetuosa entre todos los miembros de la comunidad. Para ello, contamos con diversos medios digitales oficiales que facilitan la interacción entre residentes, administración y los órganos de participación del conjunto.

5.11.1. Medios oficiales

Los medios digitales de comunicación autorizados incluyen:

- Grupos de WhatsApp gestionados por la administración, el Consejo y/o el Comité de Convivencia.
- Correos electrónico oficial de la administración:

- administracion@entrelomas.co
- Correo electrónico oficial del Consejo de Administración
 - consejo@entrelomas.co
- Correo electrónico oficial del Comité de Convivencia
 - convivencia@entrelomas.co
- Comunicados digitales enviados por medios verificados.
- Plataforma web como canal de PQR y sugerencias de convivencia
 - www.entrelomas.co
- A través de esta plataforma, los residentes pueden comunicarse de manera directa y formal con el Comité de Convivencia.
- Las PQR deben formularse de forma clara, respetuosa y con información completa para permitir una adecuada gestión.
- El Comité de Convivencia dará respuesta dentro de los plazos establecidos y con el seguimiento correspondiente, siempre velando por el bienestar colectivo.

5.11.2. Buen uso de los medios digitales

- Se espera que todos los residentes hagan uso responsable, respetuoso y pertinente de los canales digitales.
- No está permitido el uso de estos medios para difundir información falsa, generar conflictos o compartir contenido ajeno a la vida en comunidad.
- La administración podrá restringir el acceso a los medios digitales a quienes incumplan gravemente estas disposiciones.

5.11.3. Confidencialidad y respeto

- Los mensajes enviados por medios oficiales, así como las PQR, serán tratados con confidencialidad y respeto, buscando siempre soluciones constructivas y en armonía con los valores de Entrelomas.

Artículo 5.12: Uso de los grupos de WhatsApp oficiales

En Entrelomas valoramos profundamente la comunicación cercana y respetuosa entre vecinos. Los grupos de WhatsApp comunitarios, gestionados por la administración, el Consejo y/o el Comité de Convivencia, tienen como propósito fortalecer la convivencia, facilitar la difusión de información útil y promover una red de apoyo entre quienes compartimos este hogar.

5.12.1. Finalidad de los grupos

Estos espacios están pensados para:

- Compartir información oficial y oportuna.
- Comunicar novedades o alertas relevantes del conjunto.
- Reportar situaciones que afecten a la comunidad.
- Fomentar el apoyo mutuo entre vecinos.

5.12.2. Grupo general de residentes

- Tendremos un grupo general exclusivo para residentes activos del conjunto: **“Entrelomas Bosque Residencial”**
- Este grupo se usará únicamente para temas de interés colectivo, relacionados con la convivencia, la seguridad, la infraestructura y el bienestar de la comunidad.
- No está permitido utilizar este grupo para promociones, ventas, publicidad, cadenas o contenido comercial.
- Para este fin, existe un grupo especial creado con ese propósito, al cual podrán unirse voluntariamente los residentes interesados.
- Abstenerse de compartir contenido político o religioso.

5.12.3. Grupo de promociones y ventas

- En Entrelomas reconocemos que, como comunidad, también podemos apoyarnos en lo comercial, ofreciendo productos y servicios entre vecinos. Para facilitar esto sin afectar la finalidad de los grupos generales, contamos con un grupo exclusivo para promociones y ventas: **“Promociones y Ventas Entrelomas”**
- Este espacio está destinado exclusivamente para:
 - Promocionar productos o servicios propios o de familiares.
 - Compartir información sobre eventos, clases, talleres o actividades con fines comerciales.
 - Recomendar servicios o negocios confiables dentro o fuera del conjunto.
- No se permite el envío repetitivo de la misma oferta o mensaje (spam).
- Está prohibido compartir contenido político, religioso o que no tenga relación con actividades comerciales.

5.12.4. Normas de uso

- Los mensajes deben ser respetuosos, claros y sin contenido engañoso.
- Se debe evitar el uso excesivo de imágenes, videos o audios que dificulten la navegación del grupo.

5.12.5. Participación

- La participación en los grupos es totalmente voluntaria.
- Solo podrán ser miembros residentes activos del conjunto.
- Las personas que ya no residan en Entrelomas serán retiradas del grupo.

5.12.6. Administración de los grupos

- Cada grupo oficial tendrá al menos un administrador designado por el Consejo de Administración y, al menos, un administrador designado por el Comité de Convivencia.
- Los administradores de los grupos podrán supervisar estos espacios cuando sea necesario para garantizar su buen uso.
- Los administradores de los grupos podrán eliminar mensajes que, a su criterio, no estén acordes con la finalidad del grupo o afecten la sana convivencia.
- Los administradores se reservan el derecho de intervenir cuando se detecten malas prácticas o mensajes que afecten la armonía del espacio.
- Los administradores podrán eliminar mensajes o retirar temporal o definitivamente a quienes incumplan las normas.

5.12.7. Ingreso y retiro de integrantes

- El ingreso a los grupos es voluntario y se gestiona a través de los administradores o según los canales designados.
- La Administración proveerá, periódicamente, un informe actualizado de residentes activos para permitir actualizar los integrantes de estos grupos.
- Se retirará de manera inmediata a cualquier persona que pierda su rol como residente.
- Los participantes podrán retirarse del grupo cuando lo deseen.
- El incumplimiento reiterado de las normas podrá generar advertencias o la exclusión definitiva del grupo.

5.12.8. Responsabilidad individual

- Cada integrante es responsable del contenido que publica. Se invita siempre a actuar desde el respeto, el sentido común y el cariño por nuestra comunidad, cuidando estos espacios como una extensión de nuestra vida compartida.
- Cada participante es responsable de lo que publica, así como de la calidad, cumplimiento y garantías de los productos o servicios ofrecidos. Entrelomas no se hace responsable de las transacciones entre particulares.

5.12.9. Normas de comportamiento

- Mantener siempre un tono respetuoso, amable y constructivo.
- Evitar mensajes ofensivos, irónicos, discriminatorios o que generen conflictos.
- No compartir noticias no verificadas, contenido político, religioso o que no esté relacionado con la vida en comunidad.
- Evitar la saturación del grupo con mensajes irrelevantes o repetitivos.
- Procurar enviar mensajes dentro de horarios razonables (entre 8:00 a.m. y 8:00 p.m.), salvo emergencias.

Capítulo 6. Tenencia de Mascotas

"Porque nuestras mascotas también hacen parte de la familia Entrelomas, convivamos con ellas con amor, responsabilidad y respeto por todos los que compartimos este hogar."

En Entrelomas valoramos la alegría, compañía y bienestar que las mascotas aportan a nuestros hogares. Este capítulo busca promover una convivencia armoniosa entre quienes comparten su vida con animales de compañía y todos los miembros de la comunidad, asegurando un entorno seguro, respetuoso y limpio para todos.

Artículo 6.01: Convivencia responsable y cariñosa

- En nuestro conjunto, las mascotas son bienvenidas siempre que su presencia no afecte la tranquilidad, seguridad ni la limpieza de las zonas comunes.
- Cada animal debe estar a cargo de un adulto responsable, quien será su cuidador principal y velará por su salud, bienestar y comportamiento.
- Invitamos a todos los tutores de mascotas a cumplir con las normas locales de protección animal, incluyendo el esquema de vacunación, desparasitación y, cuando sea posible, la esterilización.
- No está permitida la tenencia de especies exóticas, silvestres o no consideradas animales de compañía, por respeto al bienestar de estos seres y de la comunidad.

Artículo 6.02: Registro de mascotas: por su bienestar y el de todos

- Para cuidar mejor a nuestras mascotas y fortalecer la convivencia, es obligatorio registrarlas en la administración del conjunto.
- El registro debe realizarse al momento de la llegada de la mascota o dentro de los cinco (5) días siguientes.
- Los datos requeridos incluyen:
 - Nombre de la mascota
 - Especie y raza
 - Edad aproximada
 - Estado de vacunación
 - Certificado de esterilización (si aplica)
 - Nombre y datos de contacto del tutor responsable
 - Nombre
 - Casa
 - Teléfono
- Este registro nos ayuda a actuar con rapidez y cuidado en caso de emergencias, pérdidas, incidentes o evacuaciones.
- La información será tratada con confidencialidad y solo se utilizará para fines de convivencia y seguridad dentro del conjunto.

Artículo 6.03: Nuestros amigos felinos

- Sabemos que los gatos son curiosos y exploradores, pero por su seguridad y por respeto a los demás vecinos, deben permanecer dentro del hogar.
- Para evitar camadas no deseadas y promover su salud, los gatos deberán estar esterilizados, a menos que exista una razón médica que lo impida.
- Las terrazas y balcones donde los gatos tengan acceso deberán estar protegidos, para evitar escapes o caídas.
- Si un gato llega a salir accidentalmente, el responsable deberá recuperarlo lo antes posible y hacerse cargo de cualquier inconveniente.
- Si el gato presenta comportamientos como maullidos excesivos, marcajes o conductas que alteren la tranquilidad de otros, se invita al tutor a buscar orientación profesional o veterinaria para mejorar la convivencia.

Artículo 6.04: Perros felices y seguros

- Los perros podrán disfrutar libremente y sin correa únicamente en las zonas especialmente habilitadas para su esparcimiento, debidamente señalizadas por la administración. Las zonas, inicialmente permitidas son:

- Parque de Agility (etapa 2)
 - Sendero etapa 1
 - Sendero etapa 2 (Bosque), no incluye parque infantil
 - Sendero etapa 3
- Aun, en estas zonas, es fundamental que estén siempre acompañados y supervisados por sus cuidadores.
- En el caso de perros de razas consideradas potencialmente peligrosas, o con antecedentes de comportamiento agresivo, deberán usar bozal y permanecer bajo control en todo momento, incluso en las zonas permitidas.
- En todos los demás espacios del conjunto, los perros deberán ir con correa, como medida de respeto hacia los vecinos y otras mascotas.
- No está permitida la presencia de perros sueltos en zonas infantiles, deportivas, salones comunales o jardines no autorizados.
- La administración podrá definir horarios para el uso de las zonas caninas, con el fin de garantizar el descanso y el disfrute de todos.

Artículo 6.05: Recoger es un acto de respeto

- Recoger los excrementos de nuestras mascotas no solo es una norma de convivencia, sino también un gesto de cuidado y respeto por nuestros vecinos y por el entorno que compartimos.
- Es responsabilidad de cada tutor llevar siempre consigo los elementos necesarios (bolsas, pala o similares) al salir con su mascota.
- Los residuos deben ser depositados únicamente en las canecas dispuestas para tal fin, nunca en jardineras, alcantarillas ni en otras zonas no permitidas.
- La reincidencia en la omisión de esta norma podrá conllevar llamados de atención o medidas contempladas en el Régimen de Sanciones.
- Recoger lo que dejan nuestras mascotas es una forma sencilla pero poderosa de demostrar consideración por quienes caminamos juntos en esta comunidad.

Artículo 6.06: Cuidado del entorno y resolución de incidentes

- Se debe evitar que las mascotas orinen o dañen jardines, fachadas, plantas o elementos del mobiliario común.
- Los cuidadores serán responsables por cualquier daño que sus mascotas puedan causar a personas, animales u objetos dentro del conjunto.

- Si ocurre una mordedura o incidente, es importante informar a la administración de inmediato y colaborar con las acciones necesarias para resolver la situación de forma justa y segura.
- En caso de incumplimiento de estas normas, se aplicarán las medidas previstas en el Régimen de Sanciones, siempre buscando el diálogo y la solución respetuosa antes que la sanción.

Borrador para Revisión

Capítulo 7. Uso y cuidado de Zonas Comunes

"Cuidar lo que compartimos es una forma de cuidar a quienes nos rodean. En Entrelomas, cada espacio común es una oportunidad para convivir con respeto, alegría y sentido de pertenencia."

Las zonas comunes son espacios destinados al disfrute y bienestar de todos los residentes de la comunidad. Para garantizar que su uso sea armonioso, respetuoso y seguro, se han establecido las siguientes normas, que todos los residentes deben seguir al hacer uso de estas áreas.

Dichas zonas comunes son los espacios disponibles para el uso y goce de los copropietarios y se dividen en: zonas de uso general, comunes de uso exclusivo y comunes esenciales y no esenciales. Las zonas comunes de Entrelomas comprenden:

- Lago I
- Lago II
- Canchas de Tenis
- Canchas fútbol 5
- Cancha múltiple
- Cancha de voleibol playa
- Club House
- Senderos Peatonales

Artículo 7.01: Normas Generales de comportamiento

Los espacios comunes de Entrelomas han sido diseñados para el uso, disfrute y beneficio de todos los residentes. Su buen uso garantiza una convivencia armoniosa, segura y ordenada. Por lo tanto, se establecen las siguientes normas de comportamiento aplicables a todas las personas que transiten, permanezcan o hagan uso de estos espacios.

7.01.1. Espacios para todos

- Las zonas comunes son un tesoro colectivo: jardines, senderos, salones, terrazas, zonas infantiles, deportivas y sociales están pensadas para el bienestar de todos.

- Su uso debe estar guiado por el respeto, el buen trato y la conciencia de que lo que usamos hoy, otros lo disfrutarán mañana.
- No está permitido realizar actividades que afecten la tranquilidad o seguridad de la comunidad, como gritos, música a alto volumen, fiestas sin autorización o juegos inapropiados para el lugar.
- Cada espacio tiene un propósito. Invitamos a usarlos conforme a su función, cuidando los elementos, el mobiliario y la limpieza.
- Ninguna zona común puede ser apropiada de manera exclusiva por una persona, grupo o unidad residencial. Todos tenemos derecho a disfrutarlas.
- No podrá repartirse ni instalarse publicidad de cualquier tipo en las Zonas Comunes del Conjunto y tampoco podrán ubicarse carteles de ninguna categoría, con el fin de dar publicidad exterior visual. Lo anterior, con excepción a los eventos que se lleven a cabo en el Club, o en el Conjunto (los cuales deberán estar debidamente aprobados por la Administración y/o por el Consejo de Administración) eventos que, como es común, podrían contar con patrocinios de diferentes entidades.

Artículo 7.02: Horarios para compartir en armonía

- Para garantizar el descanso de todos, las zonas comunes estarán disponibles entre las 6:00 a.m. y las 10:00 p.m., salvo los espacios que tengan un horario específico definido por la administración.
- El uso de zonas comunes fuera de este horario requerirá autorización previa.
- Pedimos especial consideración con el volumen de la voz y los sonidos en las primeras y últimas horas del día.

Artículo 7.03: Limpieza y cuidado compartido

- Mantener nuestras zonas comunes limpias y cuidadas es una responsabilidad compartida, y una manera hermosa de expresar respeto por nuestros vecinos y por el entorno que habitamos.
- Está prohibido arrojar basura, restos de alimentos, líquidos o cualquier tipo de residuo en jardines, pasillos, senderos, terrazas o espacios compartidos.
- Todos los residuos deben ser depositados de forma correcta en los puntos de recolección asignados, siguiendo las normas de reciclaje establecidas.
- Las basuras especiales (como muebles, electrodomésticos o escombros) deben ser gestionadas directamente con la administración para garantizar una disposición adecuada.

- Pedimos reportar cualquier daño o situación que comprometa la limpieza o el buen estado de las instalaciones para que pueda ser atendida a tiempo.
- Cada acción cuenta: recoger un papel del suelo, cerrar una llave, apagar una luz innecesaria o dejar limpio un espacio común son pequeños gestos que construyen una gran comunidad.

Artículo 7.04: Invitados y celebraciones

- Queremos que nuestros visitantes también se sientan bienvenidos. Quienes los reciban serán responsables de que cumplan las normas del conjunto.
- Para eventos o reuniones sociales que impliquen el uso de salones comunales o zonas compartidas, se deberá hacer reserva previa y respetar el reglamento específico de uso.
- Toda celebración debe procurar la armonía con los vecinos, moderar el volumen, y finalizar dentro del horario establecido.
- Los espacios utilizados para celebraciones deben quedar limpios y en buen estado al finalizar la actividad.

Artículo 7.05: Vivir con cuidado

- Las zonas comunes no están diseñadas para el almacenamiento de objetos personales ni el estacionamiento de vehículos, bicicletas, motos, patinetas o similares (excepto en áreas autorizadas).
- Está prohibido encender fogatas, usar pólvora, arrojar objetos, consumir sustancias psicoactivas o realizar actos que representen riesgo o deterioro de las instalaciones.
- Si un niño, adulto mayor o persona con movilidad reducida hace uso del espacio, pedimos especial atención y colaboración para que puedan disfrutarlo con seguridad.
- Las mascotas solo podrán transitar o permanecer en zonas comunes según lo definido en el capítulo correspondiente.
- En ninguna circunstancia, podrán llevarse a cabo en las Zonas Comunes, reuniones o aglomeración de más de cien (100) personas sin la previa autorización de la Administración.

Artículo 7.06: Respeto y buena conducta

- Todos los residentes y visitantes deberán comportarse con respeto, cortesía y consideración hacia los demás.

- Evitar el uso de lenguaje ofensivo, gestos agresivos o cualquier conducta que pueda considerarse provocadora o irrespetuosa.
- Está prohibido faltar al respeto, maltratar, gritar o dirigirse en voz alta y con palabras soeces e insultos tanto a las personas de la recepción como a cualquier otro empleado que preste algún servicio dentro de las instalaciones. Si es reiterado el maltrato al personal se aplicarán las sanciones correspondientes.

Artículo 7.07: Reservas de Espacios

Algunas zonas comunes requieren de una reserva previa para su uso (como el salón de eventos, sala de reuniones, canchas deportivas, etc.). Los residentes deberán seguir el siguiente proceso:

7.07.1. Solicitud de reserva

La reserva debe hacerse con al menos 48 horas de antelación a través de los canales establecidos (plataforma online, correo electrónico o directamente en la administración).

7.07.2. Confirmación de la reserva

Una vez realizada la solicitud, la administración confirmará la disponibilidad del espacio y asignará el horario correspondiente.

7.07.3. Normas específicas de uso

Al realizar la reserva, se deberán seguir las normas específicas del espacio reservado, como el número máximo de personas, el uso de equipos o servicios adicionales, entre otros.

7.07.4. Reservas y eventos

Para utilizar el salón social, es obligatorio realizar una reserva con al menos 48 horas de anticipación ante la administración, firmar un acta de compromiso y dejar un depósito reembolsable por posibles daños.

Se deben respetar los límites de aforo y duración del evento establecidos por el conjunto.

El residente que realiza la reserva será responsable del comportamiento de sus invitados y del cumplimiento de las normas.

7.07.5. Autorización y registro

Cada evento debe ser notificado con 48 horas de antelación a la administración, indicando:

1. Nombre del residente anfitrión
2. Fecha y hora del evento
3. Número aproximado de invitados
4. En portería se registrará la entrada y edad de los asistentes.

7.07.6. Responsabilidad del residente anfitrión

- El anfitrión asume responsabilidad solidaria por el comportamiento de sus invitados.
- Supervisar que no se excedan los niveles de ruido ni el horario permitido.

Artículo 7.08: El valor de respetar las reglas de cada espacio

Cada zona común de Entrelomas ha sido diseñada con cariño para el bienestar colectivo: el gimnasio invita al cuidado del cuerpo, la piscina a la recreación, el oratorio a la quietud espiritual, los salones sociales a la celebración compartida, las canchas deportivas al juego limpio y la guardería al cuidado amoroso de los más pequeños.

- Estos espacios cuentan con reglamentos propios, contruidos para garantizar un uso seguro, armonioso y respetuoso para todos.
- Respetar esas normas es un acto de empatía: es pensar en quienes comparten con nosotros, en quienes vendrán después y en el buen funcionamiento de nuestra comunidad.
- Los reglamentos de cada espacio están disponibles en sitio o a través de la administración. Invitamos a todos los residentes a consultarlos antes de hacer uso de ellos.
- Si tienes dudas o sugerencias para mejorar alguno de estos reglamentos, puedes comunicarte con la administración. Juntos podemos seguir construyendo espacios donde todos se sientan bienvenidos.

Artículo 7.09: Responsabilidad en el Uso de Zonas Comunes

- El propietario, huésped, arrendatario, invitado, o locatario, que por el mal uso que le dé a los bienes y zonas comunes del Conjunto, o que por error o descuido cause el mismo daño, responderá personalmente ante la Administración del Conjunto y ante el Comité de Convivencia, con el fin de que restituya el bien o

la Zona Común afectada, en el mismo estado en que se encontraba antes del mencionado daño.

- Cualquier daño causado en las instalaciones debido a un mal uso será evaluado por la administración y podrá generar la imposición de sanciones, que incluyen la reparación del daño o una multa.
- En el evento en que un invitado no responda por el daño causado ante la Administración del Conjunto y/o ante el Consejo de Administración, el Propietario que efectuó la invitación de la persona aquí mencionada, responderá por los daños causados por ésta última.

Artículo 7.10: Acceso a Zonas Comunes para Visitantes

Los visitantes de los residentes tienen acceso a las zonas comunes, pero deben estar acompañados por el residente que los invita. El residente será responsable del comportamiento de sus visitantes y deberá asegurarse de que respeten las normas establecidas en este reglamento.

Artículo 7.11: Normas Especiales para Actividades Comunitarias

- Cuando se organicen actividades o eventos comunitarios en las zonas comunes, los residentes deberán seguir las instrucciones dadas por la administración o el organizador de la actividad. Estas normas pueden incluir el uso de áreas específicas, el horario de inicio y finalización, y el comportamiento esperado durante el evento.
- A manera de excepción, únicamente cuando en el Club House y/o en el Conjunto se lleven a cabo eventos, debidamente autorizados por la Administración, se podrán realizar ventas al público en los stands o carpas dispuestos para tal efecto.

Artículo 7.12: Áreas verdes y senderos: naturaleza que nos une

- Los jardines, senderos y zonas verdes de Entrelomas son espacios vivos que nos conectan con la naturaleza y entre nosotros. Son lugares para caminar con calma, respirar profundo, compartir con quienes amamos y disfrutar de la belleza cotidiana.
- Invitamos a recorrerlos con respeto y gratitud. No está permitido pisar el césped donde haya señalización, arrancar flores o plantas, ni intervenir en los jardines sin autorización.

- No se permite dejar objetos, residuos ni materiales en estas áreas. Todo debe permanecer limpio, cuidado y libre para el disfrute colectivo.
- Las mascotas pueden transitar por los senderos siempre bajo la supervisión de sus cuidadores y cumpliendo las normas establecidas en el capítulo correspondiente.
- Estos espacios son también lugares de contemplación y descanso. Evitemos ruidos molestos, juegos bruscos o actividades que alteren su tranquilidad. Si ves algo que pueda mejorar, dañar o poner en riesgo estos espacios —como una rama caída, una fuga o un mal uso—, agradecemos que lo reportes a la administración.

Artículo 7.13: Sala de espera de niños: un espacio seguro y amable

- La sala de espera de niños ha sido pensada como un lugar tranquilo y seguro donde puedan permanecer brevemente mientras esperan a sus cuidadores o el ingreso a la guardería o alguna actividad.
- Este espacio no reemplaza la supervisión de un adulto. Por seguridad, los niños deberán estar siempre acompañados por un adulto responsable mientras se encuentren allí.
- Pedimos cuidar el mobiliario, los libros, juguetes u otros elementos disponibles en la sala, dejándolos en buen estado para los próximos niños que la usen.
- No está permitido el ingreso de alimentos, bebidas ni dispositivos electrónicos con volumen alto, para preservar un ambiente sereno.
- Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas, cigarrillos, cigarrillos electrónicos o cualquier sustancia psicoactiva dentro de este espacio. La salud y tranquilidad de los niños son siempre prioridad.
- Al igual que en otros espacios comunes, este lugar debe mantenerse limpio, ordenado y disponible para todos los residentes que lo necesiten.
- En caso de necesitar apoyo o reportar alguna situación en la sala de espera, se puede acudir a la administración o al personal de vigilancia más cercano.

Artículo 7.14: Lagos y alrededores: espacios de contemplación y cuidado

- Los lagos de Entrelomas son espacios naturales que embellecen nuestro entorno y nos invitan al descanso, la contemplación y la conexión con la naturaleza.
- Por razones de seguridad y conservación, no está permitido ingresar al agua en ninguna circunstancia, ni permitir que menores o mascotas lo hagan.

- Está prohibido alimentar a los animales que habiten en los lagos, lanzar objetos al agua o alterar de cualquier manera su equilibrio natural.
- Los alrededores de los lagos deben mantenerse limpios y en silencio. No se permite realizar picnics, encender fuego, consumir alimentos o bebidas alcohólicas, ni generar ruido excesivo en estos espacios.
- Las mascotas pueden pasear por los senderos cercanos a los lagos siempre bajo control, con correa, y cumpliendo con las normas del capítulo correspondiente.
- Invitamos a todos los residentes a disfrutar estos espacios con respeto y cuidado, comprendiendo que su preservación es responsabilidad de todos.
- Cualquier incidente o situación inusual debe ser reportado de inmediato a la administración o al personal de vigilancia.

Artículo 7.15: Corredores ecológicos: caminar con respeto por la vida

- Los corredores ecológicos de Entrelomas son senderos que atraviesan espacios naturales, pensados para preservar la biodiversidad y permitirnos conectar con la vida que nos rodea.
- Son lugares para caminar con calma, practicar senderismo suave y disfrutar en silencio de la naturaleza. Representan una oportunidad para reconectarnos con el entorno de forma respetuosa y consciente.
- Invitamos a transitar por estos senderos sin salir de los caminos establecidos, cuidando las plantas, evitando pisar zonas de vegetación y manteniéndolos siempre limpios.
- No se permite arrojar basura, hacer fogatas, fumar, consumir bebidas alcohólicas ni realizar actividades ruidosas.
- Las mascotas pueden acompañar los recorridos siempre bajo control, con correa, y respetando el ambiente y a otros caminantes.
- Estos corredores no deben utilizarse para actividades deportivas de alto impacto, bicicletas, motos o juegos que alteren su equilibrio natural.
- Está expresamente prohibido realizar actos contrarios a la moral pública, al pudor o al respeto por los demás. Nuestros senderos son espacios compartidos, accesibles a familias y niños, y deben mantenerse como lugares sanos y seguros para todos.
- Cuidar de estos espacios es una manera de honrar la vida en todas sus formas. Agradecemos a cada residente su compromiso con su conservación y uso consciente.

Artículo 7.16: Horarios de uso: respeto por los tiempos de cada espacio

- Cada espacio común del conjunto —como piscina, gimnasio, oratorio, canchas deportivas, salones sociales, sala de espera de niños, senderos, zonas verdes, entre otros— cuenta con un horario específico de funcionamiento definido por la administración.
- Es responsabilidad de todos los residentes respetar estos horarios, tanto por razones de convivencia como por seguridad, mantenimiento y cuidado del personal que trabaja en Entrelomas.
- El uso de los espacios fuera del horario establecido no está permitido, salvo en casos excepcionales previamente autorizados por la administración.
- Estos horarios podrán ser actualizados periódicamente y serán informados a la comunidad por medios oficiales. Se recomienda a todos los residentes mantenerse al tanto de los comunicados.
- Respetar los tiempos de cada lugar es también una forma de cuidarnos entre todos y de preservar la armonía en nuestra vida compartida.

Artículo 7.17: Regulación de altura y mantenimiento de setos y cercas vivas (eugenias u otras especies)

Con el fin de preservar la armonía visual, la buena convivencia, la seguridad y el acceso equitativo a la iluminación natural en Entrelomas, se establecen los siguientes lineamientos para la siembra, mantenimiento y poda de cercas vivas o setos naturales (como eugenias u otras especies similares):

7.17.1. Altura máxima permitida

La altura máxima de los setos será de 2,50 metros, medida desde el nivel del suelo. Esta medida busca preservar la privacidad, la iluminación natural, el equilibrio paisajístico y la estética general del conjunto.

7.17.2. Restricción por afectación al entorno

No se permitirá el crecimiento de setos o cercas vivas que:

- Excedan los 2.5 metros de altura, en ningún caso.(aplica para división perimetral de las casas)
- Excedan 1 metro de altura (aplica para antejardines)
- Obstruyan la ventilación, visibilidad o iluminación natural de predios vecinos.

- Dificulten la lectura de señales, cámaras de seguridad, luminarias o paso peatonal.
- Generen riesgo de caída, daños a estructuras o afectación a redes comunes.

7.17.3. Mantenimiento obligatorio

La Administración es responsable de realizar la poda preventiva y mantenimiento periódico, de forma que se cumpla con las normas de altura, seguridad y limpieza. La poda deberá realizarse con frecuencia suficiente para evitar molestias al entorno.

7.17.4. Prohibición de especies invasoras o de crecimiento descontrolado

No se permitirá la siembra de especies invasoras o de crecimiento desproporcionado que pongan en riesgo los bienes comunes o las unidades privadas colindantes.

7.17.5. Requerimientos y plazos de corrección

Cuando la administración o el Comité de Convivencia identifiquen un incumplimiento:

- Se notificará al residente responsable para que realice la corrección correspondiente.
- Se otorgará un plazo de 10 días hábiles para realizar la poda o retiro, según el caso.
- Si no se cumple en el tiempo establecido, se podrá proceder con una intervención correctiva por parte del conjunto, con cargo al residente responsable.

7.17.6. Fundamento legal

Esta reglamentación se sustenta en el Artículo 18 de la Ley 675 de 2001, que faculta a la Asamblea General para reglamentar aspectos de los bienes privados que afecten el interés general, la seguridad, la estética o la funcionalidad del conjunto residencial.

7.17.7. Aplicación en zonas comunes de uso exclusivo

Se recuerda que ningún propietario podrá invocar el derecho de propiedad sobre zonas comunes con uso exclusivo para justificar el incumplimiento de esta norma, incluyendo jardines frontales o posteriores, retiros, fachadas o antejardines.

Capítulo 8. Movilidad y circulación dentro del conjunto

“Cuidar la forma en que nos movemos por Entrelomas es una forma de proteger la vida, fortalecer la convivencia y mantener un entorno seguro para todas las familias.”

Este capítulo busca armonizar la movilidad dentro del conjunto, promoviendo el respeto, la paciencia y la responsabilidad.

Artículo 8.01: Normas generales de conducción

- Dentro de Entrelomas se permite la circulación únicamente a residentes, visitantes autorizados, personal de servicios y rutas escolares.
- Todos los conductores deben respetar la señalización interna, límites de velocidad, zonas peatonales y las indicaciones del personal de vigilancia.
- Está prohibido el uso de pitos, música a alto volumen o cualquier acción que genere ruido excesivo.
- Las maniobras peligrosas, el exceso de velocidad o el comportamiento imprudente serán reportados a la administración y podrán generar sanciones.

Artículo 8.02: Límite de velocidad y consecuencias de su incumplimiento

- La velocidad máxima permitida dentro del conjunto es de 20 km/h.
- Este límite debe respetarse estrictamente, en especial en zonas con cruces, rampas, entradas a parqueaderos, áreas de juegos, senderos o proximidad a viviendas.
- Exceder esta velocidad pone en riesgo la vida de niños pequeños, adultos mayores, mascotas y peatones. Un solo segundo de imprudencia puede causar un accidente grave.
- Circular a velocidades superiores puede generar la pérdida de control del vehículo, atropellos, choques o daños a la infraestructura del conjunto.
- La reincidencia o cualquier situación que represente un peligro inminente podrá ser sancionada con reportes formales, restricciones temporales de acceso vehicular, multas y otras medidas contempladas en el Régimen de Sanciones del presente manual.

Artículo 8.03: Comportamiento de los conductores

- Todo conductor debe asumir una actitud respetuosa, amable y colaborativa con peatones, vigilantes y otros residentes.
- Está prohibido discutir o increpar al personal de seguridad o a otros conductores. Las diferencias se deben canalizar por medios pacíficos y ante la administración.
- No se podrán realizar en el Conjunto carreras de automóviles, toda vez que las mismas atentan contra la seguridad de todas las personas que habitan o visitan el Conjunto, así también como la de sus conductores.
- Los vehículos tipo automóviles, furgones y camionetas, solo podrán ser conducidos en Zonas Comunes del Conjunto por personas mayores de dieciséis (16) años y **que tengan licencia de conducción vigente**. Para tal efecto, el personal del Conjunto podrá solicitar la presentación de la respectiva licencia de conducción
- La Administración y/o el personal de vigilancia, están facultados para exigir a la persona que ingrese al conjunto, sea propietario o no, que, al ingresar al en su automóvil, abra el baúl para efectos de que el personal de seguridad del Conjunto realice las inspecciones necesarias en aras de verificar que no se ingresen sustancias o elementos prohibidos por la ley y por la normativa aplicable al Conjunto.
- En el evento en que el personal de seguridad del Conjunto encuentre en los vehículos, los elementos antes mencionados, los mismos serán decomisados y tal circunstancia se le comunicará al Comité de Convivencia para que este órgano inicie con las acciones a que haya lugar.
- En el evento en que se presenten choques y/o colisiones, y accidentes entre automotores y/o bicicletas y/o motos y cuatrimotos, por incumplimiento a las normas viales, se hará todo lo posible por solucionar el inconveniente de manera amigable. Si el choque o la colisión ha implicado un perjuicio, bien sea leve o grave a un Propietario, locatario o visitante del Conjunto y, en todo caso, se deberá acudir al personal de seguridad del Conjunto para que éste (i) informe a la Administración para efectos del análisis del caso y, de ser necesario, para la imposición de sanciones bien sea, de manera expedita o se inicie el proceso sancionatorio previsto en el Régimen Sancionatorio; y, en caso de ser necesario, (ii) se comuniquen con la autoridad de tránsito respectiva, con el fin de que ésta última realice el trámite correspondiente para este tipo de eventos.
- La persona responsable del choque o del accidente, sea ésta Propietario, Huésped, Arrendatario, Invitado, Visitante o Locatario, responderá por los

daños causados a la otra persona y, de igual manera, responderá por los daños causados a los bienes comunes o Zonas Comunes del Conjunto o a las Unidades Privadas si fuere el caso.

- En caso tal de que el Invitado no responda por los daños causados ante la Administración del Conjunto o ante el Comité de Convivencia, el Propietario que efectuó la invitación de la persona aquí mencionada, deberá responder por los daños respectivos ante la Copropiedad.
- Cualquier incidente de tránsito debe reportarse de inmediato a la portería.

Artículo 8.04: Peatones y pasajeros

- Los peatones tienen prioridad en todas las vías internas del conjunto.
- Se debe evitar que los niños jueguen en las vías vehiculares. Se recomienda el uso de zonas verdes y parques para ello.
- Los pasajeros deben subir o bajar de los vehículos únicamente en zonas seguras, sin obstruir el paso de otros vehículos.

Artículo 8.05: Bicicletas, patinetas, motos y cuatrimotos

- Las bicicletas, patinetas y monopatines pueden usarse dentro del conjunto con responsabilidad, a baja velocidad, sin exceder la velocidad máxima permitida de 20 Km/h y sin invadir zonas peatonales.
- Está prohibido realizar acrobacias, carreras o maniobras peligrosas.
- Las motos y cuatrimotos deben circular exclusivamente por las vías principales y a velocidad moderada. No pueden transitar por senderos ni zonas verdes.
- No se permite el uso de cuatrimotos o motos recreativas por menores de edad dentro del conjunto.

Artículo 8.06: Parqueaderos y zonas de estacionamiento

- Cada residente debe hacer uso del parqueadero que le corresponde.
- Está prohibido parquear en zonas de tránsito, vías internas, frente a garajes ajenos o sobre andenes.
- Los parqueaderos de visitantes están reservados exclusivamente para visitas, por tiempo limitado y deben registrarse en portería.
- No se permite el lavado de vehículos ni reparaciones mecánicas en parqueaderos de visitantes.

Artículo 8.07: Bicileteros

- Las bicicletas deben guardarse exclusivamente en los bicicleteros asignados o dentro de las viviendas.
- No está permitido dejar bicicletas, patinetas o scooters en pasillos, entradas, zonas verdes ni en espacios comunes.
- Se recomienda el uso de candados de seguridad. Entrelomas no se hace responsable por pérdidas o daños.

Artículo 8.08: Rutas escolares

- Las rutas escolares deben seguir un protocolo de ingreso y salida autorizado por la administración.
- Los conductores deben apagar el motor mientras esperan, y no generar ruido innecesario.
- Los padres o acudientes deben acompañar a los niños en el ingreso y salida del bus, garantizando su seguridad.
- Se recomienda evitar aglomeraciones o estacionamientos prolongados en horas pico.

Artículo 8.09: Vehículos de visitantes y servicios

- Todo vehículo de visitante debe ser registrado en portería y autorizado por el residente.
- Los conductores visitantes deben respetar las normas internas de circulación y parqueo como cualquier residente.
- Vehículos de mensajería, plataformas de entrega o servicios técnicos deben ser verificados en portería y sólo podrán ingresar con autorización.

Artículo 8.10: Educación y cultura vial

- Entrelomas promoverá campañas de educación vial interna dirigidas a adultos, jóvenes y niños, fomentando una cultura de respeto y prevención.
- La administración podrá instalar señalización, reductores y otras medidas necesarias para fortalecer la seguridad en el conjunto.
- Toda persona que conduzca dentro del conjunto debe asumir que la vida, la tranquilidad y la armonía son más importantes que la prisa. Nuestra forma de conducir también expresa nuestra forma de convivir.

Artículo 8.11: Límite de velocidad y consecuencias de su incumplimiento

- La velocidad máxima permitida dentro del conjunto es de 20 km/h.
- Este límite debe respetarse estrictamente, en especial en zonas con cruces, rampas, entradas a parqueaderos, áreas de juegos, senderos o proximidad a viviendas.
- Exceder esta velocidad pone en riesgo la vida de niños pequeños, adultos mayores, mascotas y peatones. Un solo segundo de imprudencia puede causar un accidente grave.
- Circular a velocidades superiores puede generar la pérdida de control del vehículo, atropellos, choques o daños a la infraestructura del conjunto.
- La reincidencia o cualquier situación que represente un peligro inminente podrá ser sancionada con reportes formales, restricciones temporales de acceso vehicular, multas y otras medidas contempladas en el Régimen de Sanciones del presente manual.

Artículo 8.12: Uso adecuado de reductores de velocidad

- En los sectores del conjunto donde existen reductores de velocidad (resaltos), invitamos a todos los conductores a reducir la velocidad con anticipación y pasar sobre ellos de manera cuidadosa para evitar ruidos molestos al pasar sobre ellos, en especial en horarios de descanso o en zonas cercanas a viviendas.
- Queda expresamente prohibido evadir los reductores pasando por los andenes, zonas verdes o bordes laterales, ya que esta práctica pone en riesgo a peatones, niños, mascotas y puede causar daños a la infraestructura del conjunto.
- Respetar estos elementos es una muestra de empatía hacia quienes viven cerca y una manera concreta de cuidar la seguridad y el descanso de nuestros vecinos.

Artículo 8.13: Parqueaderos de visitantes y espacios para personas con discapacidad

- Los parqueaderos de visitantes son de uso temporal y exclusivo para personas que no residen en el conjunto. No pueden ser utilizados de forma habitual por residentes ni por sus empleados.

- Todo visitante debe registrar su ingreso en portería y parquear únicamente en los espacios habilitados, siguiendo las instrucciones del personal de vigilancia o de la administración.
- El tiempo máximo de uso de los parqueaderos de visitantes será el determinado por la administración, según el reglamento interno y la disponibilidad de espacios.
- Está estrictamente prohibido ocupar los espacios reservados para personas con discapacidad si el conductor o el pasajero no cuenta con la debida acreditación o necesidad real. El uso indebido de estos espacios será considerado una falta grave a la convivencia.
- Estos parqueaderos especiales deben permanecer siempre disponibles para quienes realmente los necesiten, garantizando accesibilidad, dignidad y respeto a las personas con movilidad reducida.

Capítulo 9. Seguridad y control de accesos

"Cuidarnos entre todos es la base de una comunidad segura; cada puerta que se abre o se cierra con responsabilidad protege a quienes más queremos."

En Entrelomas, la seguridad la construimos entre todos. Cuidar los accesos, conocer a quienes transitan nuestras calles y respetar las normas comunes nos permite proteger a nuestras familias y mantener un entorno tranquilo, ordenado y solidario.

Artículo 9.01: Ingreso y salida de peatones

- El ingreso peatonal se realizará exclusivamente por los accesos autorizados.
- Los residentes deben utilizar su carné o sistema de identificación para acceder.
- No se debe permitir el ingreso de personas no autorizadas sin validación en portería.
- El tránsito de peatones por las vías se hará por fuera de las zonas destinadas al tránsito de vehículos. Cuando un peatón requiera cruzar una vía vehicular, lo hará respetando las señales de tránsito y cerciorándose de que no existe peligro para hacerlo.

Artículo 9.02: Ingreso y salida de residentes

- El conjunto cuenta con una aplicación informática en la cual los residentes deben estar registrados. De esta forma pueden registrar a sus invitados, colaboradores, contratistas, etc., quienes deben anunciarse en la portería peatonal de la portería principal, presentando el documento de identidad, en físico y/o digital, también es válido el pasaporte y/o licencia de conducción vigentes. NO se aceptan fotocopias de los documentos de identidad. Una vez revisada la autorización otorgada a través de la App, el vigilante le indicará hacia donde debe dirigirse.

Artículo 9.03: Ingreso y salida vehicular de residentes

- El sistema de control vehicular está configurado de tal manera que la seguridad de los residentes y conductores se garantice, con el lector biométrico del rostro
- La velocidad máxima de aproximación a las barreras no debe superar los 5 Km/h.
- Cada usuario debe realizar el reconocimiento en el biométrico facial
- En caso de presentarse una fila, el automotor que queda detrás del primero deberá esperar. Una vez cerrada la talanquera, el que sigue deberá continuar su curso para ser identificado y validado por el sistema de forma individual.
- El tratar de pasar en caravana traerá contratiempos y posibles daños a los vehículos y/o mástiles.
- Tenga en cuenta que el costo de reposición de cada barrera y su instalación serán asumidos por el residente que las dañe.
- Evite distraerse durante su tránsito por la portería.
- No manipular dispositivos electrónicos al momento de entrar o salir del conjunto
- Los copropietarios, residentes y arrendatarios deberán responder por los daños que le causen al sistema de control vehicular.
- El incumplimiento de estas indicaciones hará que el dispositivo de identificación no se active y por lo tanto el sistema no dará paso.
- En el caso que el propietario no cuente con el dispositivo deberá pasar por el carril de visitantes y anunciarse para su entrada o salida cumpliendo el procedimiento de ingreso de visitantes.

Artículo 9.04: Ingreso y salida vehicular visitantes

- El control de terceros aplica sin excepciones a los familiares, a los visitantes por motivos sociales o comerciales, contratistas, subcontratistas y obreros de la

constructora o de los propietarios, los mensajeros y domiciliarios. Al momento de obtener la autorización de ingreso, se debe informar las normas básicas que deben cumplir mientras se encuentre dentro de las instalaciones del conjunto, las cuales son:

- La velocidad máxima permitida al interior de la copropiedad será la indicada en la señalización establecida sin superar en ningún caso los **20 Km/h**.
- Estacionar en reversa y en lugares autorizados.
- No invadir espacios privados ni zonas comunes de la copropiedad.
- El conductor responderá por cualquier tipo de daño que genere al interior del conjunto.

9.04.1. Ingreso de visitantes con autorización App

- Al llegar el visitante al acceso vehicular de la portería principal del conjunto, deberá tomar el carril izquierdo para realizar el prechequeo, el conductor y sus acompañantes se anunciarán presentando el documento de identidad, también es válido el pasaporte y/o licencia de conducción vigentes (NO se acepta fotocopias de los documentos de identidad). Una vez verificado su autorización por la App
- Cuando solo el conductor tenga autorización de ingreso, sus acompañantes deberán realizar el proceso de ingreso de personal peatonal sin autorización en la App.

9.04.2. Ingreso de visitantes sin autorización App

- Al llegar el visitante deberá parquear en la vía externa, realizara el acercamiento caminando a la portería principal del conjunto, deberán presentando el documento de identidad, también es válido el pasaporte y o licencia de conducción vigentes (NO se acepta fotocopia del documento de identidad). indicando nombre completo del residente y número de casa. Una vez autorizado el ingreso por el Conjunto, la portería principal autorizará el ingreso del vehículo y sus ocupantes.

9.04.3. Salida Vehicular Visitantes

- El vigilante a cargo del acceso de salida vehicular es responsable de controlar e inspeccionar los vehículos que salen del conjunto.
- Todos los vehículos de carga, particulares, taxis, motos con maleteros, etc., deben ser requisados verificando los elementos que porta en la carrocería, baúles, maleteros, etc.

- En el caso de identificar elementos no autorizados, el guarda debe comunicarse con el propietario que corresponda y validar la autorización de dichos elementos. De no ser validada la información el guarda debe notificar al Supervisor de turno, para que se cumpla el protocolo de verificación y cotejo de los equipos y/o elementos identificados. El vehículo visitante deberá ser reubicado en el lugar asignado garantizando que el acceso de salida vehicular quede despejado.

Artículo 9.05: Vehículos de proveedores, técnicos o mudanzas

Cuando se requiera ingreso de camiones o vehículos de carga por motivos de mudanza, mantenimiento o servicios especiales, les pedimos coordinar previamente con la administración. Así evitamos inconvenientes y garantizamos el buen desarrollo de estas actividades.

Artículo 9.06: Domiciliarios y proveedores

- Domiciliarios solo pueden ingresar hasta zonas específicas, previa validación del residente.
- Proveedores o técnicos deben ser autorizados por la administración o residente y registrados al ingreso.
- Deben portar identificación visible durante su permanencia en el conjunto.

Artículo 9.07: Trabajadores y servicio doméstico

- Todo trabajador habitual debe estar registrado en la administración por el residente contratante.
- Su ingreso y salida debe ajustarse a los horarios establecidos.
- El residente debe actualizar la información en caso de retiro o reemplazo del trabajador.
- Es obligatorio el uso de identificación y el cumplimiento de normas internas.

Artículo 9.08: Ingreso y permanencia de escoltas

- Entrelomas valora el derecho a la seguridad personal de cada residente. Por ello, se permite el ingreso de escoltas particulares previa notificación a la administración o al personal de vigilancia.
- Por razones de convivencia y respeto al espacio común, los escoltas no están autorizados a permanecer en zonas comunes del conjunto como parqueaderos de visitantes, jardines, pasillos, senderos, gimnasio, piscina, salón comunal, sala de espera infantil, oratorio, entre otros.

- Si es indispensable que el escolta permanezca dentro del conjunto durante un periodo determinado, se debe tramitar una solicitud ante la administración explicando el motivo y la duración. Esta será evaluada de forma individual.
- No está permitido que los escoltas porten armas visibles dentro del conjunto, salvo que se trate de una situación de emergencia validada por las autoridades competentes.
- El comportamiento de los escoltas será responsabilidad del residente que los autoriza. Se espera siempre un trato respetuoso hacia el personal del conjunto, otros residentes y las normas establecidas.
- Cualquier situación irregular será reportada a la administración y podrá dar lugar a restricciones en futuros ingresos.

Artículo 9.09: Mudanzas y salida de objetos

- Las mudanzas deben ser autorizadas previamente por la administración.
- El personal de vigilancia podrá verificar objetos transportados, previa presentación de autorización.
- Las mudanzas deben realizarse en los horarios permitidos y cuidando las zonas comunes.

Artículo 9.10: Identificación y control de acceso

- Toda persona externa deberá identificarse y registrar su ingreso en portería.
- El personal de vigilancia está autorizado para denegar el acceso a quienes no cumplan con estos requisitos.
- Los residentes deben actuar con responsabilidad y nunca facilitar el ingreso a terceros sin control.

Artículo 9.11: Cámaras de seguridad en zonas comunes

- El conjunto cuenta con cámaras en puntos estratégicos para fortalecer la seguridad.
- Las grabaciones son confidenciales y su uso está restringido a la administración y autoridades, conforme a la ley.
- Estas herramientas son un apoyo, pero no reemplazan el compromiso y vigilancia de cada residente.

Artículo 9.12: Uso de cámaras de seguridad en unidades residenciales privadas

En aras de garantizar la seguridad privada sin afectar la privacidad y la convivencia comunitaria, la instalación y uso de cámaras de seguridad en unidades residenciales deberá cumplir con las siguientes condiciones:

9.12.1. Cumplimiento normativo

Todo sistema de videovigilancia instalado por residentes dentro de sus viviendas deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 (Ley de Protección de Datos Personales), el Decreto 1074 de 2015, y demás normas que regulen el tratamiento de imágenes captadas en entornos residenciales.

9.12.2. Ángulo y cobertura autorizada

Las cámaras privadas solo podrán registrar imágenes del interior de la vivienda o zonas privadas, incluyendo parqueaderos exclusivos, jardines internos u otras áreas propias de uso particular.

Se prohíbe expresamente la instalación de cámaras que:

- Apunten hacia zonas comunes del conjunto (vías internas, pasillos, porterías, jardines, andenes, etc.).
- Capturen imágenes de otras viviendas, ventanas, entradas o balcones de terceros.
- Invadan la privacidad de vecinos, trabajadores o visitantes del conjunto.

9.12.3. Responsabilidad del residente

El propietario o residente que instale un sistema de videovigilancia será el único responsable del tratamiento, uso, almacenamiento y custodia de las imágenes captadas, así como de los efectos legales que puedan derivarse por invasión de privacidad o uso indebido de los datos recolectados.

9.12.4. Registro e información

La administración podrá solicitar información básica del sistema instalado (ubicación, tipo de cámara y área cubierta) en caso de quejas o situaciones que afecten la convivencia. No se requiere aprobación previa, pero sí el cumplimiento estricto de las condiciones aquí establecidas.

9.12.5. Medidas en caso de incumplimiento

En caso de evidenciarse que una cámara privada invade la privacidad de zonas comunes o terceros, la administración podrá solicitar su reubicación o retiro inmediato. La persistencia en el incumplimiento podrá generar sanciones conforme al régimen del manual y a la legislación vigente.

Artículo 9.13: Normas de convivencia para una comunidad segura

- Mantener cerradas puertas, portones y accesos es una responsabilidad compartida.
- Reportar comportamientos sospechosos, fallas en cerraduras, iluminación o presencia de personas extrañas ayuda a prevenir riesgos.
- No se permite ingresar en estado inconveniente, ni portar armas u objetos que representen peligro.
- El respeto a las indicaciones del personal de vigilancia es obligatorio en todo momento.
- La colaboración con las autoridades del conjunto en temas de seguridad es un acto de responsabilidad colectiva.
- Se prohíbe cualquier intento de vulnerar los sistemas de seguridad o de ingreso.

Artículo 9.14: Protocolos de emergencia

- La Administración dispondrá de un protocolo claro para situaciones de emergencia (incendios, accidentes, desastres naturales, etc.). Este protocolo será informado a todos los residentes mediante sesiones informativas y materiales educativos.
- Es importante que cada miembro de la comunidad esté familiarizado con las salidas de emergencia, ubicaciones de extintores y primeros auxilios.

Artículo 9.15: Comunicaciones de emergencia

La administración mantendrá canales abiertos de comunicación para alertar a los residentes en caso de una emergencia. Se recomienda que todos los residentes tengan acceso a estos canales y mantengan sus datos actualizados en el sistema de la comunidad.

Artículo 9.16: Notificación de situaciones sospechosas

Si algún residente detecta comportamientos inusuales o sospechosos dentro o fuera del conjunto, es fundamental informar a la administración o al personal de seguridad

de inmediato. La rapidez y colaboración de todos ayuda a mantener la seguridad de la comunidad.

Artículo 9.17: Colaboración con las autoridades

- Entrelomas mantiene una relación cercana con las autoridades locales, como la policía y los servicios de emergencia, para garantizar la pronta respuesta ante cualquier incidente grave.
- Es importante que todos los residentes apoyen las iniciativas de seguridad y colaboren en cualquier medida que se tome en conjunto con las autoridades.

Artículo 9.18: Procedimientos en caso de emergencia

- En caso de emergencia (incendio, sismo, inundación, escape de gas u otra situación de riesgo), los residentes deberán conservar la calma y seguir las instrucciones del personal de seguridad y los protocolos establecidos por la administración.
- Todos los hogares deben estar familiarizados con las rutas de evacuación y los puntos de encuentro seguros definidos por el conjunto.
- Está prohibido utilizar ascensores durante sismos o incendios.
- En cada vivienda se recomienda contar con un plan familiar de emergencia, que incluya un botiquín básico, linterna y contactos de emergencia.
- La administración deberá contar con un Plan de Manejo de Riesgos actualizado, el cual será socializado periódicamente con los residentes por medio de canales oficiales.
- Se organizarán simulacros y campañas de prevención con la participación activa de la comunidad.
- Toda amenaza, fuga, daño estructural o situación anómala debe reportarse de inmediato al personal de vigilancia o a la administración.

Artículo 9.19: Manejo de situaciones de violencia intrafamiliar

- Entrelomas promueve una convivencia basada en el respeto, la protección de la vida y la integridad de todas las personas, especialmente de niños, niñas, adolescentes, mujeres y personas mayores.
- En caso de que se detecte o reporte una situación de violencia intrafamiliar, la administración y el personal de vigilancia actuarán con discreción, respeto y responsabilidad.

- Se dará aviso inmediato a las autoridades competentes, conforme a lo establecido en la legislación colombiana, garantizando la confidencialidad de los afectados.
- La administración facilitará el contacto con líneas de atención y apoyo institucional, y podrá activar protocolos internos en coordinación con las autoridades cuando se identifique riesgo inminente.
- Se invita a toda la comunidad a actuar con solidaridad, reportar situaciones de riesgo y nunca ser indiferentes ante hechos que vulneren la dignidad o la seguridad de cualquier miembro del conjunto.

Borrador para Revisión

Capítulo 10. Gestión financiera y compromiso comunitario

“Una gestión financiera transparente y responsable es la base de una comunidad próspera y armoniosa.”

El bienestar y buen funcionamiento de Entrelomas es posible gracias al compromiso solidario de todos. El cumplimiento de nuestras obligaciones financieras garantiza servicios de calidad, mantenimiento adecuado y una vida tranquila para cada hogar.

Artículo 10.01: Cumplimiento de las obligaciones económicas

- Todos los propietarios y residentes están en la obligación de cumplir puntualmente con el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias establecidas por la administración o la Asamblea General.
- Estas contribuciones son esenciales para el funcionamiento del conjunto: seguridad, limpieza, zonas comunes, mantenimiento, personal, administración y proyectos de mejora.

Artículo 10.02: Consecuencias del incumplimiento

- El no pago oportuno de las cuotas de administración y demás obligaciones económicas afecta directamente el bienestar y el funcionamiento de toda la comunidad.
- Cada atraso representa una dificultad para cubrir gastos esenciales como el mantenimiento de zonas comunes, la seguridad, la iluminación, el aseo, el pago de personal y la ejecución de mejoras para beneficio de todos.
- Invitamos a cada residente a cumplir con sus compromisos de manera puntual. La corresponsabilidad financiera es una muestra de respeto y solidaridad con nuestros vecinos, y permite que Entrelomas continúe siendo un lugar organizado, limpio y seguro para todos.
- El no pago de las cuotas dentro del plazo establecido genera intereses moratorios, conforme a la normativa legal y al reglamento de propiedad horizontal.
- El incumplimiento persistente puede dar lugar a medidas legales y restricciones en el uso de algunos servicios o espacios comunes, según lo estipulado por la administración.

- Las acciones de cobro se gestionarán con el debido respeto, pero con firmeza, en beneficio de toda la comunidad.

Artículo 10.03: Transparencia y comunicación

- La administración presentará periódicamente informes financieros detallados y accesibles para todos los copropietarios.
- Cualquier inquietud podrá ser presentada ante el consejo de administración o durante las asambleas.
- Se promoverá el uso de medios digitales seguros para facilitar la consulta de estados de cuenta y pagos.

Artículo 10.04: Apoyo en casos especiales

- En casos especiales de dificultad económica, el residente podrá acercarse a la administración para buscar soluciones o acuerdos razonables.
- Estas situaciones se manejarán con reserva, buscando el equilibrio entre la comprensión individual y la responsabilidad colectiva.
- Es importante recordar que buscar apoyo a tiempo demuestra compromiso, mientras que dejar de cumplir afecta gravemente el equilibrio de toda la comunidad.

Artículo 10.05: Participación en la planeación financiera

- La participación de los copropietarios en las asambleas es clave para construir juntos un presupuesto justo, eficiente y orientado al bienestar común.
- Las decisiones financieras deben reflejar el interés colectivo y la visión compartida de una comunidad sostenible.

Capítulo 11. Medio ambiente y sostenibilidad

“Cuidar nuestro entorno es una forma de agradecer lo que la vida nos regala cada día.”

En Entrelomas amamos la naturaleza que nos rodea. Vivir aquí es también una invitación permanente a cuidarla. Por eso, adoptamos una cultura ambiental consciente, solidaria y activa, que nos permite preservar lo que compartimos: el aire limpio, el agua, las zonas verdes, y una comunidad que respeta y protege su entorno.

Artículo 11.01: Separación y disposición adecuada de residuos

- Todos los hogares deben separar correctamente los residuos en las categorías definidas:
 - Orgánicos (restos de comida, cáscaras, residuos vegetales).
 - Reciclables (papel, cartón, vidrio, plástico limpio, metales).
 - No reciclables (servilletas sucias, empaques contaminados, residuos sanitarios).
 - Residuos peligrosos o especiales (pilas, baterías, medicamentos, aceites, químicos, aparatos electrónicos).
- Los residuos se deben depositar en las bolsas respectivas, deben ir cerradas para llevar a las canecas exteriores de cada casa.
- Se debe evitar mezclar residuos o desecharlos fuera de los puntos habilitados para su recolección.

Artículo 11.02: Uso correcto de las canecas

- En las zonas comunes se han dispuesto canecas de colores para la adecuada disposición de residuos.
- Es obligación de todos los residentes, visitantes y trabajadores usar la caneca correspondiente:
 - Verde: residuos orgánicos.
 - Blanco o azul: residuos reciclables.
 - Negra o gris: residuos no reciclables.
- No se deben dejar residuos en el suelo, al lado de las canecas, ni introducir elementos contaminados en la caneca incorrecta.

- Quienes no respeten este sistema afectarán directamente el funcionamiento del reciclaje, y podrán ser objeto de llamados de atención o sanciones conforme al manual.

Artículo 11.03: Manejo de residuos peligrosos y especiales

- Residuos como pilas, medicamentos vencidos, aceites usados, bombillos, químicos, pinturas o aparatos electrónicos no deben botarse en canecas normales.
- La administración definirá puntos y fechas para su recolección segura mediante campañas o contenedores específicos.
- Estos residuos deben mantenerse bien cerrados, fuera del alcance de niños y mascotas, hasta su disposición.

Artículo 11.04: Prohibición de acumulación o quema de residuos

- Está prohibida la acumulación de basuras, escombros o residuos en balcones, patios, parqueaderos, senderos o cualquier espacio no habilitado.
- Está totalmente prohibida la quema de residuos de cualquier tipo en áreas privadas o comunes, por representar un riesgo ambiental y de salud.

Artículo 11.05: Ahorro y uso consciente del agua

- Invitamos a toda la comunidad a adoptar hábitos cotidianos de ahorro: duchas cortas, riego en horas adecuadas, cierre de grifos mientras no se usan, y revisión constante de fugas en grifería o sanitarios.
- El lavado de vehículos solo está permitido en los parqueaderos privados, pero se recomienda hacerlo preferiblemente con hidro lavadoras que reduzcan el consumo de agua y, en lo posible, utilizando agua lluvia recolectada.
- Se recomienda no dejar mangueras abiertas o lavar vehículos por largos periodos que derrochen agua potable.
- La administración podrá establecer recomendaciones especiales para este fin, en coherencia con los principios de sostenibilidad del conjunto.
- La recolección de aguas lluvias será promovida por la administración para riego de jardines y labores de limpieza en las unidades residenciales y en zonas comunes, reduciendo así el consumo de agua potable.

Artículo 11.06: Ahorro energético y eficiencia

- Se promueve entre todos los hogares el uso responsable y eficiente de la energía: optar por iluminación LED, desconectar dispositivos cuando no estén en uso, y aprovechar la luz natural siempre que sea posible.
- Promovemos la instalación y el uso de sistemas de energía solar en las viviendas del conjunto, como una forma de contribuir activamente a la sostenibilidad y a la reducción del impacto ambiental.
- La administración podrá ofrecer orientaciones o espacios de información sobre el uso de tecnologías limpias y renovables.
- El ahorro energético colectivo permite reducir los costos comunes y fortalecer el compromiso ambiental de Entrelomas.

Artículo 11.07: Cuidado de jardines, zonas verdes y flora

- Está prohibido cortar, pisotear, arrancar o dañar árboles, arbustos, plantas o flores en jardines o espacios verdes comunales.
- Evitar que las mascotas dañen el césped, flores o jardineras.
- No está permitido el uso de productos químicos que puedan afectar la flora o filtrarse al suelo.
- El mantenimiento de los jardines estará a cargo de personal autorizado por la administración.

Artículo 11.08: Movilidad sostenible

- Se incentiva el uso de medios de transporte amigables con el ambiente: caminar, bicicleta, patineta o vehículos eléctricos.
- Se contará con ciclisteros y zonas seguras para su circulación y parqueo.
- Se recuerda conducir con precaución, sin generar emisiones innecesarias, y apagando el motor durante esperas prolongadas.

Artículo 11.09: Educación y cultura ambiental

- La administración promoverá campañas informativas, talleres y actividades educativas para crear conciencia ambiental entre niños, jóvenes y adultos.
- Se fomentará el trabajo colaborativo para proyectos de compostaje, reciclaje, siembra de árboles, entre otros.

Artículo 11.10: Sanciones por malas prácticas ambientales

- En Entrelomas entendemos que el respeto por el medio ambiente es responsabilidad de todos. Las acciones que atenten contra la sostenibilidad del conjunto afectarán a toda la comunidad.
- Se consideran malas prácticas ambientales, entre otras:
 - Disposición incorrecta o mezclada de residuos.
 - Abandono de basura o escombros en zonas no autorizadas.
 - Daño a jardines, árboles o zonas verdes.
 - Uso de productos químicos inadecuados.
 - Quema de residuos.
 - Derroche evidente de agua o energía.
 - Mal uso de canecas en espacios comunes.
 - No recoger los excrementos de mascotas en zonas verdes o senderos.
 - Contaminación visual o sonora provocada por desechos o maquinaria innecesaria.
- Estas conductas podrán ser objeto de:
 - Llamado de atención escrito.
 - Obligación de corrección o restitución.
 - Multas económicas proporcionales a la infracción, de acuerdo con el reglamento interno y las disposiciones legales vigentes.
 - Suspensión temporal del uso de ciertas zonas comunes, en caso de reincidencia.
- La administración llevará registro de estos casos y, en la medida de lo posible, promoverá el diálogo y la conciencia ambiental antes de aplicar sanciones formales.
- Se invita a todos los residentes a reportar de forma respetuosa y responsable cualquier situación que afecte el entorno natural del conjunto.

Borrador para Revisión

Capítulo 12. Resolución de Conflictos

***“Resolver los conflictos con respeto es sembrar paz en el lugar donde vivimos.
La armonía se construye cuando aprendemos a escucharnos con empatía y
actuar con responsabilidad”***

La convivencia en comunidad implica necesariamente el encuentro de diversas formas de pensar, sentir y vivir. Por esta razón, es natural que surjan desacuerdos. Lo importante no es evitar el conflicto, sino contar con mecanismos efectivos, justos y pacíficos para resolverlo. En Entrelomas, fomentamos una cultura del diálogo y el respeto como base para mantener una comunidad armoniosa y solidaria.

Artículo 12.01: Principios Rectores

La resolución de conflictos en Entrelomas se basa en los siguientes principios:

- Diálogo y empatía: Escuchar antes de juzgar. Toda persona merece ser escuchada y comprendida en su punto de vista.
- Respeto y no agresión: No se permite el uso de lenguaje ofensivo, gritos, amenazas ni confrontaciones físicas.
- Confidencialidad: Las situaciones tratadas deberán manejarse con total reserva, en especial si se busca mediación formal.
- Imparcialidad: La administración y los mediadores deben actuar de forma neutral, sin favorecer a ninguna de las partes.
- Compromiso de solución: Se espera que las partes estén dispuestas a construir acuerdos, incluso si deben ceder en parte de sus intereses.

Artículo 12.02: Procedimiento para Resolver Conflictos

12.02.1. Diálogo entre vecinos

- Se recomienda siempre intentar una conversación directa, calmada y respetuosa.
- Puede ser útil programar la conversación en un momento tranquilo, sin confrontación ni testigos que generen tensión innecesaria.

12.02.2. Solicitud de mediación informal

- Si el conflicto persiste, cualquiera de las partes puede acudir a la administración para solicitar una mediación.
- La administración organizará un encuentro confidencial, en el que ambas partes expongan su situación y se busque una solución razonable.

12.02.3. Solicitud de mediación formal

- Cuando se presente una controversia entre las partes en mención, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
- Las consideraciones de este comité de convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité. La participación en él será d-honorem. El Comité en ningún caso podrá imponer sanciones.
- Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados.

12.02.4. Mecanismos alternos de solución de conflictos

- Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a mecanismos alternos de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.
- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 12.03: Remisión al Consejo de Administración

- En casos donde no se llegue a un acuerdo, o si el problema afecta a varios residentes, el caso podrá ser elevado al Consejo.
- Este organismo podrá tomar medidas preventivas, hacer llamados de atención, sugerir compromisos por escrito o remitir a conciliación externa si es necesario.

Artículo 12.04: Aplicación de medidas disciplinarias

- Si se incumplen las normas de convivencia de forma reiterada o intencional, se aplicará el régimen sancionatorio correspondiente, garantizando siempre el derecho a la defensa.

Artículo 12.05: Tipos de Conflictos Frecuentes

Para efectos de prevención y comprensión, algunos conflictos comunes en comunidades residenciales son:

- Ruidos excesivos o fuera de horario.
- Problemas de parqueo (uso indebido, invasión de espacios).
- Daños a zonas comunes o mobiliario por parte de residentes o visitantes.
- Malas conductas de mascotas (ruido, excrementos, agresividad).
- Falta de cumplimiento en el pago de cuotas y obligaciones.
- Actitudes hostiles o irrespetuosas entre vecinos o hacia el personal del conjunto.

Cada uno de estos puede prevenirse con empatía y un compromiso básico de convivencia, y gestionarse mejor si se actúa a tiempo y con apertura al diálogo.

Artículo 12.06: Herramientas y Recursos de Apoyo

- Mesas de Conciliación Vecinal: La comunidad podrá conformar espacios periódicos de diálogo para resolver desacuerdos y fortalecer el tejido social, con apoyo de la administración.
- Cartas de Compromiso: En algunos casos, la solución puede implicar la firma de compromisos entre las partes, como medida de prevención futura.
- Talleres o charlas de convivencia: Cuando se identifique un patrón de conflictos similares, la administración podrá proponer actividades educativas para fortalecer la convivencia y la resolución pacífica.

Artículo 12.07: Canales de quejas y reclamos

- Entrelomas dispone de canales formales y accesibles para que los residentes puedan presentar sus quejas, reclamos, sugerencias o inconformidades, con el objetivo de fortalecer la comunicación, la transparencia y la mejora continua en la convivencia.
- Este sistema permite dar seguimiento a los casos de manera ordenada, garantizando el respeto y la confidencialidad de quienes los presentan.

Artículo 12.08: Principios para la Gestión de Quejas

- Respeto mutuo: Las quejas deberán ser expresadas sin insultos, amenazas ni descalificaciones personales.
- Confidencialidad: El contenido de las quejas será manejado con reserva, y solo se compartirá con las partes involucradas o competentes para su atención.
- Tiempos razonables de respuesta: La administración se compromete a dar acuse de recibo y respuesta oportuna a cada caso.
- Soluciones constructivas: Se priorizarán las salidas conciliadas y que aporten al bienestar colectivo.

Artículo 12.09: Medios Disponibles

- Los residentes pueden presentar quejas o reclamos a través de los siguientes medios:
 - Correo electrónico oficial de la administración: administracion@entrelomas.co
 - Correo electrónico oficial del Comité de Convivencia: convivencia@entrelomas.co
 - Correo electrónico oficial del Consejo de Administración: consejo@entrelomas.co
 - Buzón físico de sugerencias y quejas: Ubicado en la portería o recepción, disponible 24/7.
 - Formulario web: <https://entrelomas.co/contacto/>
 - Atención presencial: En horario de oficina, los residentes pueden acercarse a la administración para exponer sus inquietudes.

Línea telefónica directa: Para casos urgentes o de seguridad, se podrá contactar directamente a la administración o a los vigilantes.

Artículo 12.10: Procedimiento de Atención

- Recepción: Se recibe la queja o reclamo, preferiblemente de forma escrita, con fecha, datos del remitente y descripción clara del hecho.
- Registro: La administración llevará un registro interno de los casos recibidos para su trazabilidad.
- Evaluación: Se analizará el contenido y, si es necesario, se pedirá información adicional a las partes implicadas.
- Respuesta: En un plazo razonable (recomendado: entre 3 y 7 días hábiles), se dará una respuesta formal con las acciones tomadas o las gestiones a realizar.

- Seguimiento: En casos complejos, se podrá programar una reunión o seguimiento hasta la solución del conflicto.

Artículo 12.11: Casos Especiales

Cuando una queja esté relacionada con temas disciplinarios o represente una falta grave a las normas de convivencia, será remitida para su análisis dentro del régimen sancionatorio y podrá ser tratada también por el Consejo de Administración.

Artículo 12.12: Reporte informal de infracciones menores y seguimiento de recurrencia

Entrelomas promueve una cultura de convivencia basada en el respeto, la prevención y la búsqueda de soluciones amigables. Para facilitar el manejo de situaciones menores que, si bien no requieren una queja formal inmediata, pueden afectar la armonía del conjunto si se repiten, se establece el siguiente mecanismo:

12.12.1. Canal de reporte informal

Los residentes podrán reportar infracciones menores de manera informal y confidencial, a través del formulario de “Observaciones de Convivencia” disponible en la plataforma web www.entrelomas.co, marcando la opción "observación sin queja formal".

Este canal está pensado para situaciones como:

- Dejar residuos ocasionalmente en sitios no permitidos.
- Ruidos leves o fuera de horario sin mayor afectación.
- Mascotas sueltas de forma esporádica.
- Incumplimientos momentáneos de normas de zonas comunes.

12.12.2. Registro de observaciones

Estos reportes no darán lugar a una sanción inmediata ni a una notificación directa al residente observado. Sin embargo, serán registrados internamente y revisados periódicamente por el Comité de Convivencia.

12.12.3. Identificación de recurrencias

Cuando una misma conducta se repite en el tiempo, el Comité podrá:

- Contactar al residente de forma preventiva, respetuosa y pedagógica.
- Proponer una conversación o recomendación antes de activar el proceso sancionatorio formal.

12.12.4. Carácter confidencial

La identidad del reportante será tratada con total confidencialidad. Se busca favorecer el cuidado colectivo sin generar confrontaciones personales ni tensiones innecesarias.

12.12.5. Enfoque constructivo

Este mecanismo tiene un propósito pedagógico: sensibilizar, educar y prevenir conflictos. El objetivo es actuar antes de que los problemas escalen o deterioren la convivencia.

Artículo 12.13: 9.2. Mecanismos de mediación y conciliación

- En Entrelomas se promueve la resolución pacífica de los desacuerdos entre residentes o entre estos y la administración, a través de espacios de mediación y conciliación voluntaria, que buscan facilitar el diálogo y la construcción de acuerdos justos.
- Estos mecanismos permiten prevenir la escalada de conflictos, promover la buena convivencia y evitar la aplicación de sanciones innecesarias.

12.13.1. ¿Qué es la mediación?

La mediación es un proceso informal, voluntario y confidencial en el que un tercero imparcial (la administración o un miembro designado por el Consejo de Administración) facilita la comunicación entre las partes para que lleguen a un acuerdo por sí mismas.

12.13.2. ¿Qué es la conciliación?

La conciliación es un proceso similar, pero un poco más formal. En este caso, el conciliador (puede ser también un miembro del Consejo, o un profesional externo) puede proponer soluciones concretas a las partes, quienes deciden si las aceptan o no.

12.13.3. Casos en los que pueden aplicarse

- Conflictos por ruidos molestos o conductas repetitivas.
- Desacuerdos sobre el uso de zonas comunes.
- Diferencias entre vecinos por temas de mascotas, parqueo, o límites de propiedad.
- Inconformidades con actuaciones de la administración (siempre que no sean faltas graves).
- Malentendidos o tensiones personales que afecten la convivencia.

Artículo 12.14: Procedimiento General

- Solicitud: Cualquiera de las partes puede solicitar a la administración activar el proceso de mediación o conciliación.
- Aceptación voluntaria: Se invita a la otra parte a participar. Si ambas aceptan, se agenda un encuentro.
- Encuentro de mediación/conciliación: El mediador o conciliador guía la conversación, cuidando que ambas partes puedan expresarse sin interrupciones ni juicios.
- Acuerdo: Si se llega a un entendimiento, se puede dejar constancia por escrito mediante un acta de compromiso voluntario.
- Seguimiento: La administración o el conciliador podrán hacer seguimiento al cumplimiento de los acuerdos.

12.14.1. Designación de Mediadores o Conciliadores

- La administración podrá actuar como mediadora en conflictos leves.
- El Consejo de Administración puede delegar esta función a uno de sus miembros o a un comité de convivencia (si existe).
- Para casos sensibles o complejos, podrá acudir a un profesional externo (abogado o facilitador comunitario), con aval del Consejo.

Artículo 12.15: Valor de los acuerdos

Los acuerdos alcanzados por mediación o conciliación no son jurídicamente vinculantes como una sentencia legal, pero tienen un alto valor comunitario y moral, y su cumplimiento demuestra madurez, respeto y compromiso con la convivencia. Si una parte incumple lo pactado, el caso podrá ser revisado nuevamente y escalarse a las instancias disciplinarias correspondientes.

Artículo 12.16: Protocolo interno para resolución de conflictos

- Con el fin de asegurar un ambiente respetuoso, armónico y cooperativo, Entrelomas establece el siguiente protocolo para la resolución interna de conflictos entre copropietarios, residentes o con la administración.
- Este protocolo busca resolver las diferencias de manera ágil, justa y pacífica, promoviendo el respeto mutuo y el fortalecimiento de la comunidad.

Artículo 12.17: Etapas del Protocolo

12.17.1. Etapa 1: Diálogo directo entre las partes

- Se recomienda a las personas involucradas intentar resolver el conflicto mediante un diálogo privado y respetuoso.
- Puede pedirse a un vecino imparcial o al celador que acompañe la conversación como observador, si ambas partes están de acuerdo.

12.17.2. Etapa 2: Solicitud formal de intervención

- Si no se logra solución directa, cualquiera de las partes podrá presentar una queja formal ante la administración, por escrito o por medios habilitados.
- El documento debe incluir una descripción clara del conflicto, las personas involucradas, fecha de los hechos y, si es posible, pruebas o testigos.

12.17.3. Etapa 3: Revisión y clasificación del caso

- La administración analizará la queja y la clasificará según el nivel de gravedad:
 - Nivel 1: Conflicto leve (ruido puntual, malentendido, diferencias de opinión).
 - Nivel 2: Conflicto recurrente (conductas reiteradas, tensiones vecinales prolongadas).
 - Nivel 3: Faltas graves a la convivencia o amenazas a la seguridad.
 - Etapa 4: Mediación comunitaria (Niveles 1 y 2)
- Para conflictos de Nivel 1 y 2, la administración convocará a una sesión de mediación voluntaria, con la participación de las partes y un mediador imparcial.
- Se promoverá el acuerdo verbal o escrito, el cual quedará registrado mediante un acta de compromiso.

12.17.4. Etapa 5: Conciliación formal o remisión al Consejo (Nivel 2 o 3)

- Si la mediación no tiene éxito o el caso es más complejo, se podrá remitir al Consejo de Administración o convocar una conciliación con asesoría externa.
- El Consejo puede sugerir medidas correctivas, recomendaciones o remitir el caso al comité disciplinario (si aplica).

12.17.5. Etapa 6: Aplicación del régimen sancionatorio (cuando aplique)

- En caso de incumplimiento de acuerdos o faltas muy graves, se aplicará el régimen sancionatorio del manual, con garantía del derecho a la defensa.

Artículo 12.18: Tiempos de respuesta recomendados

- Acuse de recibo de la queja: dentro de los 2 días hábiles siguientes a su presentación.
- Convocatoria a mediación: máximo 5 días hábiles después del análisis.
- Toma de decisiones por el Consejo: máximo 15 días hábiles después de la recepción del caso.

Artículo 12.19: Registro y seguimiento

- Todas las quejas, reuniones, acuerdos y decisiones serán registrados y archivados por la administración en un expediente confidencial.
- Se hará seguimiento a los compromisos establecidos, y se podrá reabrir el caso en caso de incumplimientos o reincidencias.

Borrador para Revisión

Capítulo 13. Régimen Sancionatorio

“Las normas no castigan, orientan; y las sanciones no buscan excluir, sino restaurar el respeto y la armonía dentro de la comunidad.”

En Entrelomas creemos firmemente que el respeto mutuo y el cumplimiento de las normas son pilares para vivir en armonía. El régimen sancionatorio no tiene un carácter punitivo, sino formativo y correctivo, buscando siempre el bienestar colectivo. Las medidas aquí descritas tienen como finalidad fomentar la responsabilidad individual en el marco de la convivencia comunitaria.

Artículo 13.01: Finalidad del régimen sancionatorio

El régimen sancionatorio tiene como objetivo:

- Prevenir conductas que alteren la sana convivencia.
- Establecer consecuencias claras y proporcionadas ante el incumplimiento de las normas del conjunto.
- Promover la reparación o corrección de las faltas cometidas.
- Reiterar el valor del respeto por los demás y por los espacios comunes.

Artículo 13.02: Principios rectores

Toda sanción deberá aplicar con base en los principios de:

- Debido proceso
- Proporcionalidad
- Gradualidad
- Respeto por la dignidad humana
- Derecho a la defensa

Artículo 13.03: Clasificación de las faltas

13.03.1. Faltas leves

Son aquellas que afectan mínimamente la convivencia.

Ejemplos prácticos:

- Dejar la basura fuera de la caneca correspondiente en zonas comunes.
- No usar la correa en mascotas en zonas donde se requiere.

- Publicar mensajes personales o ajenos a la finalidad del grupo de WhatsApp general.
- Estacionar momentáneamente en una zona no permitida sin causar mayor afectación.
- Lavar el vehículo sin control de uso de agua.
- Dejar basura fuera de los contenedores en las áreas comunes.
- No cumplir con las normas de ruido en horarios no permitidos (por ejemplo, ruidos excesivos a media tarde o temprano en la mañana).
- No seguir las normas de uso en las zonas recreativas, como dejar objetos personales sin recoger.

13.03.2. Faltas graves

Son aquellas que perturban significativamente la convivencia o implican riesgo para las personas o bienes.

Ejemplos prácticos:

- Dejar residuos de podas o voluminosos en zonas no autorizadas.
- No recoger los excrementos de la mascota en las zonas verdes.
- Usar altavoces en zonas comunes fuera de horario o con volumen elevado.
- Realizar ventas o promociones sin usar el grupo designado o sin autorización previa.
- Invadir o bloquear con vehículos los parqueaderos asignados a otras casas.
- Utilizar canchas, gimnasio o piscina sin respetar horarios o normas.
- Alterar el orden público con peleas o discusiones violentas en las áreas comunes.
- Realizar modificaciones o alteraciones en las propiedades comunes sin la debida autorización.
- El uso de áreas comunes de manera inadecuada o irresponsable, generando daño a las instalaciones (por ejemplo, vandalismo en parques o zonas recreativas).
- No respetar las normas sobre la disposición de residuos, provocando la acumulación de basura en áreas comunes o fuera de los contenedores.
- Incumplir con el pago puntual de las cuotas de administración durante un período prolongado.

13.03.3. Faltas muy graves

Son conductas que ponen en riesgo la seguridad, integridad o dignidad de las personas, o afectan gravemente la comunidad.

Ejemplos prácticos:

- Conducir a más de 20 km/h dentro del conjunto
- Agredir verbal o físicamente a un vecino, empleado o vigilante.
- Usar zonas comunes para realizar fiestas o reuniones con comportamiento inadecuado y consumo de alcohol en áreas prohibidas.
- Destruir o dañar mobiliario de zonas comunes de manera intencional.
- Actos de discriminación o acoso dentro del conjunto.
- Arrojar basura o sustancias contaminantes en los lagos o senderos ecológicos.
- Reincidir reiteradamente en faltas graves sin disposición al diálogo o corrección.
- Realizar actos sexuales o contra la moral pública en senderos o espacios abiertos.
- Actos de violencia física o amenazas graves hacia otros residentes o personal de seguridad.
- Realización de actividades ilegales dentro del conjunto, como consumo de drogas o alcohol en áreas no permitidas.
- Uso irresponsable o peligroso de las instalaciones, como hacer fuego o actividades que puedan causar daños a la propiedad o poner en peligro a otros.
- Daño significativo a la propiedad común o a los bienes de otros residentes de forma intencional (vandalismo, robo).
- Comportamiento agresivo hacia el personal de administración, empleados, personal de apoyo, vigilancia, Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia.

Artículo 13.04: Medidas correctivas y sanciones

Las sanciones se aplicarán de forma gradual, de acuerdo con la gravedad de la falta y la reincidencia:

- Llamado de atención verbal
- Amonestación escrita
- Obligación de presentar disculpas públicas o privadas (según el caso)
- Suspensión temporal del uso de zonas comunes (según gravedad)
- Compensación o reparación de daños causados

- Reporte al Comité de Convivencia para mediación
- Informe al Consejo de Administración o asamblea de propietarios
- Cobro de multas, conforme a lo aprobado en Asamblea
- Denuncia ante autoridades competentes, en casos de gravedad legal

Artículo 13.05: Comité de Convivencia como instancia mediadora

Ante conflictos o faltas, el Comité de Convivencia actuará como mediador para generar espacios de diálogo, solución pacífica y acuerdos entre las partes. Si no hay disposición al diálogo o reincidencia, se escalará a la administración o Consejo de Administración según corresponda.

Artículo 13.06: Registro de sanciones

Toda falta sancionada será registrada por la administración en el expediente correspondiente del inmueble, guardando la confidencialidad debida.

Artículo 13.07: Derecho a defensa

Toda persona señalada de una falta tendrá derecho a:

- Ser notificada con claridad.
- Conocer las pruebas en su contra.
- Presentar sus descargos.
- Solicitar audiencia ante el Comité de Convivencia o la administración, según corresponda.

Artículo 13.08: Reincidencia

La reincidencia en una falta, especialmente si ya ha sido objeto de llamado de atención, podrá considerarse agravante y conllevar una sanción más severa.

Artículo 13.09: Tabla Resumen

Tipo de Falta	Descripción	Ejemplos Prácticos	Posibles Sanciones
● Leves	Incumplimientos menores que no generan daño directo ni reiterado.	❖ Dejar la basura fuera de la caneca correspondiente en zonas comunes. ❖ No usar la correa en mascotas en zonas donde se requiere. ❖ Publicar mensajes personales o ajenos a la finalidad del grupo de WhatsApp general. ❖ Estacionar momentáneamente en una zona no permitida sin causar mayor afectación.	❖ Llamado de atención verbal. ❖ Amonestación escrita. ❖ Recordatorio de las normas y buenas prácticas en la comunidad. ❖ Advertencia formal de ser repetidas las faltas.

		❖ Lavar el vehículo sin control de uso de agua. ❖ Dejar basura fuera de los contenedores en las áreas comunes. ❖ No cumplir con las normas de ruido en horarios no permitidos (por ejemplo, ruidos excesivos a media tarde o temprano en la mañana). ❖ No seguir las normas de uso en las zonas recreativas, como dejar objetos personales sin recoger.	
● Graves	Conductas que afectan la tranquilidad, seguridad o el orden.	❖ Dejar residuos de podas o voluminosos en zonas no autorizadas. ❖ No recoger los excrementos de la mascota en las zonas verdes. ❖ Usar altavoces en zonas comunes fuera de horario o con volumen elevado. ❖ Realizar ventas o promociones sin usar el grupo designado o sin autorización previa. ❖ Invadir o bloquear con vehículos los parqueaderos asignados a otras casas. ❖ Utilizar canchas, gimnasio o piscina sin respetar horarios o normas. ❖ Alterar el orden público con peleas o discusiones violentas en las áreas comunes. ❖ Realizar modificaciones o alteraciones en las propiedades comunes sin la debida autorización. ❖ El uso de áreas comunes de manera inadecuada o irresponsable, generando daño a las instalaciones (por ejemplo, vandalismo en parques o zonas recreativas). ❖ No respetar las normas sobre la disposición de residuos, provocando la acumulación de basura en áreas comunes o fuera de los contenedores. ❖ Incumplir con el pago puntual de las cuotas de administración durante un período prolongado.	❖ Amonestación escrita. ❖ Suspensión temporal del uso de zonas comunes. ❖ Reparación de daños. ❖ Multa, según lo establecido en el reglamento de convivencia. ❖ Medidas correctivas para restablecer el orden, como reparación de daños causados en propiedades comunes.
● Muy Graves	Faltas que comprometen la seguridad, dignidad o bienestar general.	❖ Conducir a más de 20 km/h dentro del conjunto ❖ Agredir verbal o físicamente a un vecino, empleado o vigilante.	❖ Suspensión prolongada o permanente del uso de zonas comunes. ❖ Multa elevada. ❖ Informe al Consejo o Asamblea.

		❖ Usar zonas comunes para realizar fiestas o reuniones con comportamiento inadecuado y consumo de alcohol en áreas prohibidas. ❖ Destruir o dañar mobiliario de zonas comunes de manera intencional. ❖ Actos de discriminación o acoso dentro del conjunto. ❖ Arrojar basura o sustancias contaminantes en los lagos o senderos ecológicos. ❖ Reincidir reiteradamente en faltas graves sin disposición al diálogo o corrección. ❖ Realizar actos sexuales o contra la moral pública en senderos o espacios abiertos. ❖ Actos de violencia física o amenazas graves hacia otros residentes o personal de seguridad. ❖ Realización de actividades ilegales dentro del conjunto, como consumo de drogas o alcohol en áreas no permitidas. ❖ Uso irresponsable o peligroso de las instalaciones, como hacer fuego o actividades que puedan causar daños a la propiedad o poner en peligro a otros. ❖ Daño significativo a la propiedad común o a los bienes de otros residentes de forma intencional (vandalismo, robo). ❖ Comportamiento agresivo hacia el personal de administración, empleados, personal de apoyo, vigilancia, Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia.	❖ Denuncia ante autoridades. ❖ En casos extremos, la expulsión del conjunto residencial, según lo estipulado en el reglamento de convivencia y tras una reunión con la asamblea de propietarios.
--	--	---	---

Artículo 13.10: Ámbito de aplicación

- Publicación en lugares de amplia circulación del conjunto del infractor o infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas, no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

- Restricción al uso y goce de bienes de uso común general no esenciales.
- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes destinados a uso exclusivo.
- Las sanciones así previstas serán impuestas por el Consejo de Administración.
- Para la imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Manual, consultado el debido proceso, derecho de defensa y contradicción e impugnación.
- Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad, uniformidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
- Deberá tenerse en cuenta que la imposición de las sanciones debe ser una facultad que se ejerce excepcionalmente con el propósito de corregir conductas que puedan afectar gravemente a la comunidad o que su reiteración haga necesarias su imposición.
- Las conductas objeto de la aplicación de sanciones son las que impliquen violación a las obligaciones y prohibiciones contempladas en el presente Manual.
- Para todas las infracciones se podrán aplicar las sanciones establecidas de publicación y de multas, mientras que la restricción al uso y al goce de bienes de uso común no esenciales se aplicara respecto de conductas relacionadas con el uso y goce de los bienes comunes, aunque no estén relacionadas directamente con ellos, atendiendo, en todos los casos, los principios señalados anteriormente.
- La duración de la sanción se establecerá directamente en el acto de su imposición. Tratándose de la publicación, esta variará, dependiendo de los criterios señalados, entre cinco días y tres meses, a criterios de quien impone la sanción.
- Las multas se impondrán señalando un plazo razonable para su pago.
- Las sanciones se podrán imponer en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento respectivo o por incurrir en nuevas faltas.

Artículo 13.11: Procedimiento para la Aplicación de Sanciones

En Entrelomas, el proceso para la aplicación de sanciones se rige por principios de imparcialidad, respeto al debido proceso, y derecho a la defensa. Toda actuación tiene como propósito promover la sana convivencia y prevenir la reincidencia, no la persecución.

13.11.1. Inicio del Proceso

La Administración o el Comité de Convivencia podrán iniciar un proceso sancionatorio al recibir un reporte, queja formal o evidencia de una conducta presuntamente contraria al Manual de Convivencia. El reporte deberá ser claro, respetuoso y, preferiblemente, acompañado de pruebas o testigos.

13.11.2. Notificación de Apertura

El residente involucrado será notificado formalmente del inicio del proceso mediante comunicación escrita (correo electrónico, carta física o plataforma oficial). En dicha notificación se incluirá:

- Una descripción clara de los hechos que se le atribuyen.
- La norma presuntamente vulnerada.
- El derecho a presentar descargos y pruebas.
- El plazo para responder (mínimo 5 días hábiles).

13.11.3. Recepción de Descargos

Durante el plazo otorgado, el residente podrá presentar por escrito su versión de los hechos, aportar pruebas (documentos, fotografías, testigos, etc.) y solicitar audiencia verbal si lo desea.

13.11.4. Práctica y Valoración de Pruebas

La Administración o el Comité de Convivencia, según la complejidad del caso, podrán:

- Verificar la evidencia aportada.
- Escuchar a las partes involucradas.
- Realizar entrevistas con testigos.
- Consultar a terceros si es necesario.

Toda la información será evaluada con imparcialidad y confidencialidad.

13.11.5. Fallo y Decisión

Una vez valoradas todas las pruebas y descargos, se emitirá un fallo con:

- La decisión sobre la existencia o no de la falta.
- La clasificación de la falta (leve, grave, muy grave).
- La sanción correspondiente, si aplica.

13.11.6. Notificación del Fallo

El fallo será notificado por escrito al residente, junto con las razones y fundamentos de la decisión, indicando la fecha en la que la sanción entra en vigor.

13.11.7. Impugnación

El residente podrá impugnar el fallo por escrito dentro de los 5 días hábiles siguientes a la notificación. La impugnación será revisada por el Consejo de Administración o el Comité de Convivencia, según corresponda, y se emitirá una decisión definitiva.

13.11.8. Cumplimiento y Registro

Una vez en firme la sanción, se procederá a su aplicación. La Administración llevará un registro interno de los casos, guardando confidencialidad y reservando el acceso solo a las instancias autorizadas.

13.11.9. Sanciones proporcionales

Las sanciones serán proporcionales a la gravedad de la falta cometida. Las medidas correctivas pueden ir desde una simple advertencia hasta sanciones más severas, como las mencionadas anteriormente.

Artículo 13.12: Tipos de sanciones

En Entrelomas, las sanciones son una medida para corregir comportamientos que afectan la convivencia y el bienestar de la comunidad. La aplicación de sanciones se basa en la gravedad de la falta cometida y en el principio de justicia y proporcionalidad. A continuación, se describen los diferentes tipos de sanciones que pueden ser impuestas según la infracción.

13.12.1. Llamados de Atención

Un llamado de atención es la sanción más leve y se utiliza principalmente para faltas menores que no afecten gravemente la convivencia, pero que requieren corrección. Esta medida tiene como objetivo advertir al residente y recordarle las normas de convivencia sin aplicar una penalización económica o restrictiva. Características de los llamados de atención:

- Verbal o escrita: Puede ser un recordatorio verbal por parte de la administración o una notificación escrita, dependiendo de la situación.
- Objetivo educativo: Busca sensibilizar al residente sobre la importancia de seguir las normas sin aplicar sanciones más severas.
- Primera instancia: Generalmente se aplica en el caso de la primera infracción menor.

13.12.2. Multas

Las multas son sanciones de carácter económico que se imponen cuando se cometen faltas graves o se reincide en comportamientos que ya han sido corregidos con llamados de atención. La cantidad de la multa se establece de acuerdo con la gravedad de la falta y se destina al mantenimiento de la comunidad o para cubrir los costos adicionales generados por la infracción. Características de las multas:

- Monto variable: El valor de la multa depende de la gravedad de la falta, y se establece siguiendo lo estipulado en el reglamento de convivencia.
- Aplicación proporcional: Se aplica cuando las faltas son graves o cuando un residente reincide en comportamientos que afectan el bienestar común.
- Notificación formal: La multa será notificada por escrito, detallando la falta cometida, el monto de la multa y el plazo para su pago.

13.12.3. Restricciones de Acceso a Áreas Comunes

Las restricciones de acceso son sanciones que limitan temporalmente el uso de ciertas áreas comunes del conjunto. Estas sanciones se imponen para faltas graves que afectan directamente el disfrute de las instalaciones por parte de otros residentes, o cuando se busca evitar que el infractor cause más inconvenientes. Características de las restricciones de acceso:

- Duración limitada: La restricción será por un período determinado, que será proporcional a la gravedad de la infracción.
- Áreas afectadas: Puede aplicarse a áreas específicas como la piscina, el gimnasio, las zonas recreativas, entre otras.
- Exclusión temporal: Durante el período de sanción, el residente no podrá hacer uso de las áreas restringidas.

13.12.4. Suspensión de Derechos y Servicios

La suspensión de derechos y servicios es una sanción más severa y se aplica en situaciones donde la falta cometida pone en riesgo el bienestar general o cuando se

han agotado otras opciones de sanción. Esta medida implica la pérdida temporal o permanente de ciertos derechos dentro de la comunidad. Características de la suspensión de derechos y servicios:

- **Suspensión temporal:** Puede implicar la pérdida temporal de acceso a servicios o derechos como el uso de áreas comunes, la participación en actividades comunitarias o incluso la posibilidad de realizar ciertas gestiones dentro del conjunto.
- **Exclusión de eventos y reuniones:** El residente podría ser excluido temporalmente de eventos organizados por la comunidad, como reuniones sociales o actividades recreativas.
- **Duración flexible:** La suspensión será de acuerdo con la gravedad de la infracción y el historial de comportamiento del residente.

13.12.5. Expulsión del Conjunto Residencial (en casos excepcionales)

- La expulsión es la sanción más extrema y se aplica solo en casos muy graves, cuando el comportamiento del residente pone en peligro la seguridad o la convivencia de la comunidad. Esta medida está diseñada para proteger a la mayoría y garantizar la integridad del ambiente residencial. Características de la expulsión:
- **Aplicación excepcional:** Solo se aplica en casos de violencia extrema, actividades ilegales graves o daños significativos e irreparables a la comunidad.
- **Decisión colegiada:** La expulsión será evaluada por la Asamblea de propietarios, y deberá estar aprobada por una mayoría en la Asamblea.
- **Proceso legal:** En caso de ser necesaria, la expulsión será tratada dentro del marco legal establecido, garantizando el derecho del residente a la defensa.

Artículo 13.13: Multas y Gradualidad de las Sanciones

- El presente manual contará con las sanciones a imponer, las cuales se graduarán, según la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se entenderán criterios de proporcionalidad y gradualidad de la sanción, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Artículo 60 Ley 675 de 2001.
- Las conductas se clasificarán en tres niveles: Leves (tipo 1), Graves (tipo 2) y Muy Graves (tipo 3) y los copropietarios y / o residentes responderán económicamente por el pago de las multas previstas en este reglamento si los que infringen las normas son trabajadores temporales o permanentes, contratistas, visitantes, niños o menores de edad a su cargo.

- Una vez que la situación ha sido revisada, la administración evaluará todos los aspectos involucrados (gravedad de la falta, impacto en la comunidad, antecedentes del residente, etc.) para determinar la sanción correspondiente. La sanción será proporcional a la falta cometida y se basará en lo siguiente:

13.13.1. Conducta Tipo 1 (Leves)

Normalmente, se impondrá una advertencia o amonestación, ya sea verbal o escrita. En algunos casos, si la falta se repite, puede imponerse multa correspondiente a seis (6) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV) o limitación temporal del acceso a áreas comunes.

13.13.2. Conducta Tipo 2 (Graves)

Se aplicarán sanciones como multas, suspensión temporal del acceso a ciertas áreas comunes o la obligación de reparar los daños causados, si fuera el caso y acarrearán la multa correspondiente de hasta diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).

13.13.3. Conducta Tipo 3 (Muy Graves)

En casos extremos, las sanciones pueden incluir multas significativas, suspensión prolongada de los derechos a usar las áreas comunes, o incluso la expulsión del conjunto residencial y podrán acarrear una multa de hasta a dieciocho (18) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV).

13.13.4. Cumplimiento de la sanción

Una vez que la sanción haya sido confirmada y no haya más instancias de apelación, el residente deberá cumplir con las medidas establecidas en la sanción en el plazo estipulado. Si no se cumple con la sanción dentro del plazo establecido, se podrán aplicar medidas adicionales, como el incremento de la sanción o la aplicación de otras medidas correctivas.

Artículo 13.14: Derecho de Apelación

En Entrelomas, garantizamos que todos los residentes tengan la oportunidad de ejercer su derecho a la defensa en caso de que consideren que una sanción impuesta es injusta o incorrecta. El proceso de apelación busca asegurar que se respeten los principios de justicia, transparencia y equidad en la comunidad. Todos los residentes tienen derecho a apelar una sanción si consideran que:

- La sanción no está justificada por la falta cometida.

- La cantidad de la multa o la naturaleza de la sanción no es proporcional a la infracción.
- No se les dio la oportunidad de defenderse adecuadamente antes de que se impusiera la sanción.
- Este derecho es una medida que asegura un proceso justo y transparente, y permite revisar cualquier decisión tomada por la administración o la junta.

Artículo 13.15: Procedimiento para Presentar un Recurso de Apelación

Si un residente desea presentar un recurso o apelación, deberá seguir el siguiente procedimiento:

13.15.1. Plazo para apelar

El residente tendrá un plazo de 5 días hábiles a partir de la notificación de la sanción para presentar su apelación. La apelación debe ser entregada por escrito, ya sea en formato físico o digital.

13.15.2. Formulario de apelación

La apelación debe incluir la siguiente información:

- Nombre completo y unidad o departamento del residente.
- Descripción detallada de la infracción y la sanción impuesta.
- Motivos por los cuales se considera que la sanción es injusta o desproporcionada.
- Pruebas o evidencias que respalden la apelación (por ejemplo, testimonios, videos, fotografías, documentos).

13.15.3. Entrega del recurso

La apelación se entregará a la administración del conjunto residencial, ya sea de forma presencial o a través de los canales oficiales establecidos (correo electrónico o plataforma en línea).

13.15.4. Revisión del Recurso de Apelación

Una vez recibida la apelación, la administración llevará a cabo el siguiente proceso:

- **Recepción y registro:** La administración confirmará la recepción del recurso dentro de un plazo máximo de 48 horas y registrará la apelación en un expediente formal.
- **Revisión de la apelación:** La administración evaluará la apelación y las pruebas presentadas por el residente. Si lo considera necesario, podrá convocar a una reunión con el residente para escuchar su versión de los hechos y aclarar cualquier detalle relevante.
- **Evaluación por la asamblea de propietarios:** En casos donde la apelación involucre una sanción grave o muy grave, la administración podrá someter el caso a la asamblea de propietarios, que se reunirá para discutir la apelación y tomar una decisión en conjunto.

13.15.5. Decisión sobre la Apelación

Después de revisar todos los elementos de la apelación, la administración o la junta de propietarios tomará una decisión. Esta decisión será notificada por escrito al residente apelante, indicando si la sanción se mantiene, se modifica o se anula.

- **Sanción confirmada:** Si la apelación no tiene fundamento suficiente o las pruebas no demuestran que la sanción fue injusta, la sanción se mantendrá tal cual.
- **Modificación de la sanción:** Si se considera que la sanción fue excesiva o inapropiada, se podrá modificar (por ejemplo, reduciendo el monto de la multa o la duración de una restricción).
- **Anulación de la sanción:** Si se determina que la sanción fue incorrecta o no estaba justificada, se anulará completamente y se restablecerán los derechos del residente.

13.15.6. Recurso Adicional (En caso de desacuerdo con la decisión final)

Si después de la apelación, el residente sigue considerando que la sanción es injusta o que el procedimiento no se ha llevado a cabo de manera adecuada, podrá acudir a un recurso adicional ante las autoridades competentes. Esto incluiría la posibilidad de recurrir a un mediador externo o a los tribunales si así lo considera necesario, según lo dispuesto por la ley.

13.15.7. Cumplimiento de la Decisión

- Una vez tomada la decisión sobre la apelación, el residente deberá acatarla de manera inmediata. En caso de que la apelación sea aceptada y la sanción se

anule o modifique, la administración procederá a hacer los ajustes correspondientes.

- Si la apelación no tiene éxito, el residente debe cumplir con la sanción en el plazo establecido. El no cumplimiento de una sanción confirmada podrá generar nuevas medidas, que pueden incluir nuevas sanciones o restricciones.

Borrador para Revisión

Capítulo 14. Comité de Convivencia

"El diálogo respetuoso es el primer paso para resolver cualquier diferencia; el Comité de Convivencia está para escucharnos, acompañarnos y construir armonía juntos."

En Entrelomas, creemos en la construcción colectiva de un entorno respetuoso, armónico y empático. El Comité de Convivencia es un espacio fundamental para promover el diálogo, prevenir conflictos y fortalecer la buena relación entre vecinos.

Artículo 14.01: Naturaleza y Propósito del Comité de Convivencia

El Comité de Convivencia es un órgano de carácter participativo, conformado por residentes voluntarios y/o designados por la Asamblea, que actúa como puente entre los habitantes y la Administración para fomentar el cumplimiento del Manual de Convivencia y facilitar la resolución pacífica de conflictos.

Artículo 14.02: Funciones Principales del Comité de Convivencia

- Promover la sana convivencia entre los residentes, fomentando el respeto, la solidaridad, la empatía y el sentido de comunidad.
- Medir y observar el clima de convivencia, proponiendo estrategias preventivas para evitar conflictos o tensiones entre vecinos.
- Recibir y revisar los reportes o quejas de convivencia presentadas por residentes o la Administración, procurando siempre la escucha activa y el trato respetuoso.
- Realizar reuniones de conciliación o diálogo, en casos en que sea necesario mediar entre partes, con un enfoque restaurativo, de equidad y sin emitir juicios de valor.
- Asesorar a la Administración en la evaluación de comportamientos que puedan constituir faltas a las normas de convivencia.
- Participar en el proceso sancionatorio, cuando se requiera su intervención, garantizando el derecho al debido proceso y a la defensa.
- Recomendar medidas pedagógicas o correctivas, en lugar de sanciones formales, cuando lo considere pertinente.
- Apoyar campañas de cultura ciudadana y sostenibilidad, incentivando valores como el cuidado del entorno, la participación y el cumplimiento de normas.

- Revisar impugnaciones en los casos que le sean asignados, analizando con imparcialidad las situaciones planteadas.
- Acompañar procesos especiales, como situaciones de vulnerabilidad, conflictos reiterados o casos que afecten a menores de edad.

Artículo 14.03: Composición y Funcionamiento

- El Comité estará conformado por mínimo 3 y máximo 5 residentes, preferiblemente de diferentes etapas, elegidos por la Asamblea General o designados por el Consejo de Administración.
- Tendrán un periodo de servicio de un (1) año, renovable.
- Deberán actuar con reserva, objetividad y respeto en todos los casos.
- Se reunirán periódicamente o cuando la situación lo amerite.
- Contarán con el apoyo de la Administración para el acceso a la documentación necesaria y la logística de sus funciones.

Artículo 14.04: Principios Éticos y de Actuación

- El Comité de Convivencia orientará su labor bajo los principios de:
 - Confidencialidad.
 - Imparcialidad.
 - Respeto por la dignidad humana.
 - Promoción del diálogo.
 - Enfoque restaurativo y preventivo

Artículo 14.05: Relación con el Consejo de Administración y la Administración

El Comité de Convivencia actúa de forma colaborativa pero independiente tanto del Consejo de Administración como de la Administración del conjunto.

14.05.1. Autonomía funcional

Aunque el Comité puede recibir apoyo logístico y administrativo, sus decisiones y procesos de mediación se desarrollan con autonomía y bajo criterios de imparcialidad y equidad, sin interferencia directa de otros órganos del conjunto.

14.05.2. Coordinación y comunicación

El Comité mantendrá una comunicación respetuosa y fluida con el Consejo de Administración y la Administración, especialmente cuando se requiera su participación en procesos sancionatorios, conciliaciones o campañas comunitarias.

14.05.3. Complementariedad

La labor del Comité no reemplaza ni interfiere con las funciones legales del Consejo ni de la Administración. Su rol es preventivo, mediador y restaurativo, actuando como un puente de diálogo y cultura ciudadana.

14.05.4. Acceso a la información

El Comité podrá solicitar a la Administración, cuando sea necesario, la documentación, evidencia o información relacionada con casos de convivencia, garantizando siempre la confidencialidad de la información y el debido proceso.

14.05.5. Neutralidad frente a intereses administrativos o políticos

El Comité debe mantenerse libre de presiones, conflictos de interés o influencias externas, actuando siempre en beneficio de la armonía comunitaria y la equidad entre vecinos.

Artículo 14.06: Manejo de Reuniones, Informes y Actas

El funcionamiento del Comité de Convivencia se basará en la transparencia, el orden y la documentación adecuada de sus actuaciones.

14.06.1. Convocatoria y frecuencia

El Comité se reunirá de forma ordinaria al menos una vez cada dos meses, y de forma extraordinaria cuando la situación lo requiera. Las reuniones serán convocadas por cualquiera de sus integrantes, de común acuerdo.

14.06.2. Quórum

Para sesionar, deberá contarse con al menos la mayoría simple de los integrantes del Comité. Las decisiones se tomarán por consenso o, en su defecto, por mayoría.

14.06.3. Elaboración de actas

De cada reunión se levantará un acta breve pero completa, en la que se registren los asistentes, los temas tratados, las decisiones adoptadas y los compromisos asumidos. Estas actas serán firmadas por quienes hayan participado y custodiadas por la persona designada como secretario(a) del Comité.

14.06.4. Informes a la comunidad

El Comité podrá emitir informes periódicos sobre sus actividades, recomendaciones o avances, manteniendo la confidencialidad de los casos específicos tratados. Estos informes se compartirán a través de los canales oficiales de Entrelomas.

14.06.5. Archivo y seguimiento

Toda la documentación relacionada con el trabajo del Comité (actas, conciliaciones, recomendaciones, etc.) será organizada y archivada de manera segura, con el apoyo de la Administración, para asegurar trazabilidad y seguimiento.

14.06.6. Lenguaje respetuoso y constructivo

En sus reuniones y documentos, el Comité mantendrá un lenguaje respetuoso, propositivo y empático, fiel al espíritu de convivencia que promueve.

Borrador para Revisión

Capítulo 15. Compromiso con la Buena Convivencia

En Entrelomas, creemos firmemente que el respeto, la solidaridad y el cuidado mutuo son la base de una vida en comunidad armoniosa.

Este Manual de Convivencia no es simplemente un conjunto de normas, sino una guía construida con cariño y sentido común para recordarnos que todas nuestras acciones, por pequeñas que parezcan, impactan el bienestar de quienes comparten este hermoso espacio con nosotros.

Invitamos a cada residente a conocer, valorar y aplicar este manual con responsabilidad, pero también con empatía y disposición al diálogo. La convivencia es un ejercicio constante de escucha, paciencia y generosidad.

Construir comunidad es un acto colectivo. Sigamos avanzando juntos, con respeto por nuestras diferencias, amor por nuestro entorno y compromiso con el futuro compartido que día a día edificamos en Entrelomas.

Capítulo 16. Preguntas Frecuentes sobre la Convivencia en Entrelomas

-  Mascotas

¿Debo registrar a mi mascota en la administración?

Sí. Toda mascota que viva en Entrelomas debe ser registrada en la administración, indicando sus datos básicos y los de su responsable. Esto facilita la convivencia y la atención ante cualquier eventualidad.

¿Dónde pueden estar los perros sin correa?

Solo en las zonas específicamente autorizadas para tal fin y bajo supervisión. En todas las demás áreas comunes, deben estar siempre con correa.

¿Qué pasa si no recojo los excrementos de mi mascota?

Es considerado una falta leve que puede escalar en caso de reincidencia. Además, afecta la limpieza y la imagen del conjunto.

-  Normas y Sanciones

¿Qué ocurre si un residente no respeta las normas del manual?

Según la gravedad de la falta, se aplicarán medidas que pueden ir desde un llamado de atención hasta sanciones económicas o suspensión del uso de zonas comunes, conforme al Régimen Sancionatorio.

¿Tengo derecho a defenderme si me acusan de una falta?

Sí. Todo residente tiene derecho al debido proceso, incluyendo notificación, presentación de descargos, audiencia y apelación.

¿Qué hago si otro residente incumple las normas?

Puedes reportarlo de manera respetuosa a la administración o al Comité de Convivencia. Tu nombre será tratado con confidencialidad.

-  Movilidad y parqueaderos

¿Cuál es la velocidad máxima dentro del conjunto?

La velocidad máxima permitida es de **20 km/h**. Esta medida es para proteger a niños, peatones, mascotas y a todos los residentes.

¿Puedo usar cualquier parqueadero de visitantes?

No. Estos espacios son exclusivos para visitantes registrados y por tiempo limitado. No deben ser usados por residentes.

- 🚧 Zonas comunes y horarios

¿Hay horarios para el uso de las zonas comunes?

Sí. Cada zona tiene horarios definidos por la administración. Usarlas fuera de estos tiempos no está permitido salvo autorización especial.

¿Puedo consumir alcohol en zonas comunes?

No. Está prohibido el consumo de alcohol en zonas comunes, especialmente piscinas, zonas húmedas, parques infantiles, salvo en lugares y eventos autorizados por la administración y bajo condiciones específicas.

- 🛡️ Seguridad

¿Qué hago si veo algo sospechoso?

Comunícate de inmediato con la portería o la administración. Tu reporte puede prevenir situaciones de riesgo.

¿Pueden ingresar personas que ya no viven en el conjunto a los grupos de WhatsApp?

No. Solo pueden pertenecer a los grupos oficiales los residentes activos. Al perder la condición de residente, serán retirados.

- 🗣️ Comunicaciones

¿Dónde puedo radicar una petición, queja o sugerencia?

A través de la plataforma oficial www.entrelomas.co, donde también puedes contactar al Comité de Convivencia.

¿Para qué sirven los grupos de WhatsApp?

Para compartir información de interés común. No deben usarse para ventas o asuntos personales. Existe un grupo aparte para promociones.

- 📦 Mudanzas y transporte de objetos

¿Debo informar a la administración antes de hacer una mudanza?

Sí. Toda mudanza, tanto de entrada como de salida, debe ser informada previamente a la administración para coordinar horarios, acceso y cuidados necesarios de las zonas comunes.

¿Hay horarios definidos para mudanzas?

Sí. La administración establecerá los horarios permitidos para mudanzas, generalmente en días hábiles y en horas que no interfieran con la tranquilidad del conjunto.

¿Se puede sacar muebles u objetos sin autorización?

No. La salida de objetos grandes o de valor debe estar debidamente autorizada por la administración o registrada en portería.

-  Reciclaje y residuos

¿Debo separar los residuos en casa?

Sí. Todos los residentes deben separar correctamente sus residuos en: reciclables, orgánicos, no reciclables y peligrosos. Esto facilita el reciclaje y protege el medio ambiente.

¿Qué hago con residuos especiales como pilas, aceites o electrónicos?

No deben ser arrojados con la basura común. La administración informará los puntos y fechas de recolección para residuos especiales o peligrosos.

¿Cómo uso correctamente las canecas en las zonas comunes?

Cada caneca tiene un color que indica su uso:

- Verde: residuos orgánicos.
- Blanco/azul: reciclables.
- Negra/gris: no reciclables.
- Coloca los residuos en la caneca correspondiente y no dejes bolsas ni restos fuera del contenedor.