

MANUAL DE REGLAMENTO Y CONVIVENCIA DE PROPIEDADES HORIZONTALES
PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ALTO ESTRATO ECONÓMICO

LINA MARCELA RAMÍREZ ECHAVARRÍA
DANIELA LÓPEZ ZAPATA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE ORIENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
RIONEGRO - ANTIOQUIA

2022

MANUAL DE REGLAMENTO Y CONVIVENCIA DE PROPIEDADES HORIZONTALES
PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES RANGO ALTO

Lina Marcela Ramírez Echavarría

Daniela López Zapata

Trabajo de Grado para Optar por el Título de:

Administradoras de Empresas

Asesor

Magister Diego Andrés Vélez Rivera

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE ORIENTE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
RIONEGRO - ANTIOQUIA

2022

Nota de Aceptación:

Firma del presidente del jurado

Firma del jurado

Firma del jurado

Rionegro, noviembre 19 de 2022

INDICE

RESUMEN	5
INTRODUCCIÓN	6
ANTECEDENTES	7
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	10
PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.....	12
JUSTIFICACIÓN	12
OBJETIVOS	14
Objetivo General	14
Objetivos Específicos	14
MARCO TEÓRICO.....	15
Marco demográfico	17
Marco económico.....	20
Marco legal.....	20
DISEÑO METODOLÓGICO.....	22
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	23
Manual administrativo.....	24
Manual de convivencia.....	26
Causas que originan los problemas en la gestión y administración de las copropiedades.....	26
El perfil de los habitantes del Conjunto Residencial Harás Santa Lucía	28
CONCLUSIONES	29
REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS	31
ANEXOS 34	
Anexo 1. Reglamento de Convivencia Conjunto Harás Santa Lucía.....	34

RESUMEN

El objetivo principal de la propuesta de investigación se centra en diseñar un reglamento de convivencia para el conjunto residencial Harás Santa Lucía de Llanogrande, con la finalidad de mejorar el grado de convivencia de la unidad residencial, dada la necesidad de las unidades residenciales de contar con un elemento en donde se pacten los derechos y deberes de los copropietarios y residentes a fin de mantener la sana convivencia. El método de investigación utilizado es de orden cualitativo bajo un enfoque descriptivo, que busca determinar las características sociodemográficas de los residentes del conjunto, al igual que los principales problemas de convivencia que puedan presentarse en la propiedad horizontal. Para esto se utilizaron fuentes de recolección de la información secundarios como la revisión bibliográfica, en especial de trabajos de investigación realizados por otros autores, en donde se había hecho un trabajo previo de revisión acerca de las principales problemáticas abordadas en la administración de la propiedad horizontal, a partir de estos se identificaron como principales problemáticas la seguridad, uso de zonas comunes, disposición de residuos sólidos, cuidado de las instalaciones y la producción de ruido molesto al interior de las copropiedades que alteran el orden; para determinar las características sociodemográficas que precisó de la revisión de documentos proporcionados por la administración del Conjunto Residencial. Como hallazgos, se observa que los principales problemas de convivencia que afectan a los residentes de las unidades residenciales son los problemas de seguridad, gestión de los animales domésticos, los comportamientos al interior de las viviendas que generan ruidos, las discusiones, el uso inadecuado de las zonas comunes, y el mantenimiento de estas. El resultado es la propuesta de un Manual de Convivencia para el conjunto residencial Harás Santa Lucía, el cual es un material de apoyo para fomentar la sana convivencia entre sus habitantes y mantener una buena relación con la administración.

INTRODUCCIÓN

Los conjuntos residenciales de propiedad horizontal mantienen una serie de procesos de carácter administrativo, de gestión, financieros, de mantenimiento y, por último, de convivencia, de los cuales dependen la relación armoniosa de todos los actores, es decir, residentes, administración, personal de seguridad, personal de aseo y mantenimiento e incluso visitantes, y las unidades residenciales vecinas. Los procesos de convivencia implican el cumplimiento y respeto por los derechos, deberes y comportamiento de las personas que habitan una unidad residencial, y que estos se ven afectados si desde la gestión administrativa no se garantiza la efectividad de las relaciones y el cumplimiento de las normas que deben seguirse en la propiedad horizontal.

Dado que el propósito principal del trabajo es establecer la caracterización de las principales problemáticas que se presentan al interior del conjunto residencial Harás Santa Lucía, y como antecedente histórico, las problemáticas de otras unidades residenciales, el tipo de investigación en el que se basó el proyecto es cualitativo, y permite realizar una investigación más profunda porque es de carácter descriptivo; dado que este tipo de investigación tiene como objetivo definir los hechos que constituyen el problema de investigación, lo que permite establecer las características sociodemográficas de la población de estudio e identificar las variables relacionadas.

Las principales causas de los problemas en las unidades residenciales son los comportamientos inadecuados de los residentes, el uso inadecuado de las zonas comunes, la gestión y cuidado de los animales domésticos, el mantenimiento de las áreas por parte de la

administración y la seguridad (Celis, 2016). Por lo que, ante la ausencia de una guía de apoyo, como lo es el manual de convivencia, estos problemas pueden hacerse más frecuentes y difíciles de gestionar.

Por lo anterior, en el presente trabajo se realiza el diseño de un reglamento de convivencia para el conjunto residencial Harás Santa Lucía, el cual se elaboró a partir de una caracterización de la población que habita en este conjunto residencial, y de la investigación de fuentes bibliográficas, en donde se desarrollan y describen las características principales que deben componer un manual de convivencia.

ANTECEDENTES

Más allá de ofrecer la oportunidad de que varias personas compartan un espacio, la propiedad horizontal debe priorizar la defensa y protección de los derechos constitucionales. Y es que bajo este sistema no sólo coexistirán en un edificio la copropiedad, las zonas comunes y el pago de los gastos de mantenimiento, sino que derechos fundamentales como la intimidación y la libertad de desarrollo personal deben primar por estar protegidos (Sánchez, 2016).

Los conjuntos residenciales llegan a Colombia en un proceso de adaptación de lo que años atrás habían vivido las grandes urbes mundiales, sin embargo, solo hasta el año 1946, “se intentó dar vida jurídica a una norma que regulara este tipo de propiedad” (Hernández, 2013, p.13), teniendo en cuenta que había dificultades individuales y colectivas que afectaban la convivencia. No fue sino hasta los años 80 que se comenzó a “pensar, diseñar y ejecutar una serie de políticas de vivienda” (Arango, 2001, p.25)., que aportaran a la construcción de una mejor sociedad. Fue así, como durante esta década se crearon instituciones como el Centro Interamericano de la

Vivienda (CINVA) y el Centro Nacional de Estudios de la Construcción (CENAC) que sirvieron de apoyo a la construcción de políticas públicas.

De esta manera, los conjuntos cerrados o unidades residenciales en Colombia iniciaron en Bogotá gracias a las medidas impulsadas por el gobierno nacional para la adquisición de vivienda, Lozano (2014) lo expresa, “a partir de políticas económicas, como el sistema de captación denominado Unidades de Poder Adquisitivo Constante - UPAC y modelos de gestión que facilitaron los cambios en la forma de producción de los espacios construidos” (p.45).

Este tipo de viviendas fueron aceptadas y rápidamente proliferadas en el país, ya que optimizaban los espacios construidos, permitían la vida en comunidad y brindaban un confort personal debido a que solo residentes y propietarios podían acceder a servicios y equipos exclusivos para ellos.

La propiedad horizontal consagrada en la ley 675 de 2001, se constituye como la manifestación moderna que regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes (Sánchez, 2016, p.2).

La población mundial crece más rápido que nunca, y Colombia no es una excepción. A esta situación de crecimiento demográfico se suman las migraciones internas diarias de colombianos que viven en zonas rurales debido a la falta de oportunidades de empleo, la pobreza y la violencia en estas zonas provocada por los conflictos bélicos con grupos armados al margen de la ley, que obliga a traslados forzosos y hace sufrir a las ciudades (Sánchez, 2016). A este respecto, es importante tener en cuenta que se trata del resultado de la transición, o cambio, de economías predominantemente agrícolas a modelos de desarrollo más industrializados, que serán los motores de la construcción de edificios de apartamentos horizontales destinados a satisfacer

tanto las necesidades residenciales como las de los establecimientos locales (Valencia & Mazuera, 2006).

Es importante anotar que, si bien los orígenes de la propiedad horizontal en Colombia se remontan al siglo XIX, algunas de sus características se derivan del antiguo derecho romano, la primera referencia legal a la propiedad horizontal se encuentra en el Código Civil francés de 1804, también conocido como Código Napoleón (Sánchez, 2016). En su artículo 664, este código preveía la situación en la que diferentes pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios, y establecía una serie de normas básicas sobre las obligaciones de dichos propietarios en relación con las mejoras y el mantenimiento del edificio (Sánchez, 2016). Con la expedición de la Ley 675 de 2001, también conocida como Ley de Propiedad Horizontal, se establecieron los derechos, deberes y obligaciones de los propietarios de bienes privados y comunales bajo la forma especial de propiedad denominada propiedad horizontal, y con sus disposiciones surgieron las herramientas para crear el Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyas disposiciones no pueden ser contrarias ni a la Constitución ni a la Ley porque serían consideradas ilegales (Congreso de Colombia, 2001). Debido a esto, es importante entender la ley y, en particular, identificar las normas establecidas en un reglamento de propiedad horizontal, que deben cumplirse para mantener una comunidad armoniosa (Corte Constitucional de Colombia, 2008).

En la actualidad, las unidades o conjuntos residenciales siguen gozando de buena popularidad, por lo cual también se han incrementado las problemáticas sociales que se viven en su interior (Sánchez, 2016) haciendo necesaria la implementación de comités de convivencia con funciones definidas y acordes a las necesidades de la población, permitiendo la disminución de conflictos y aportando a la regulación del régimen de propiedad horizontal (Valencia & Mazuera, 2006).

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En los conjuntos residenciales se desarrollan una serie de procesos administrativos y financieros que procuran el cuidado, conservación y mantenimiento de las unidades residenciales y de sus habitantes (Flórez, 2018). En este tipo de procesos intervienen diversos actores y circunstancias, entre los cuales se encuentran los residentes, la administración, los copropietarios, las entidades locales y los visitantes. Estos factores mencionados con anterioridad hacen parte del complejo proceso administrativo, el cual se hace más crítico cuando se carece de un sistema de gestión de la calidad, a través del cual se pueda garantizar la transparencia, responsabilidad y eficiencia de las áreas administrativas, financieras y de interventoría (Flórez, 2018). Otro de los factores críticos es la falta de herramientas tecnológicas, así como el uso de sistemas de información y comunicaciones que faciliten las relaciones y concluyan los problemas relacionados con los vacíos administrativos, las diferencias entre los copropietarios, los residentes, y las actividades económicas y de mantenimiento que se deban realizar (Celis, 2016).

Como se mencionó con anterioridad, las causas de los problemas de convivencia en una unidad residencial pueden ser las dificultades de comunicación entre los actores internos y externos a esta, la falta de herramientas tecnológicas que garanticen la eficiencia, la transparencia y la responsabilidad en los procesos administrativos y financieros, y la falta de un sistema de gestión de la calidad y de un manual de convivencia con todas sus implicaciones, entre otros.

Tal es el caso del conjunto residencial Harás Santa Lucía, en el que se presentan constantemente quejas a la administración por el incumplimiento de las normas de convivencia por parte de los habitantes del conjunto residencial, y porque no se definen los canales de

comunicación adecuados, no se realizan los llamados de atención debidos para dar cumplimiento a las normas básicas de convivencia (Haras Santa Lucía, 2022). Por lo que se identifica la necesidad de contar con un manual administrativo y de convivencia que sea socializado con todos los residentes para que este sea puesto en práctica y se puedan reducir la cantidad de quejas y solicitudes mensuales.

Una de las situaciones que se derivan de la ausencia de una normativa relevante y clara es el procedimiento de elección de la administración (Marín, 2006), esto se debe a que el administrador es una entidad jurídica reconocida con derechos y obligaciones para gestionar los gastos administrativos y representar a la comunidad de vecinos en todas las circunstancias, aunque algunas normas parecen no tener relevancia, como la asistencia de los propietarios y representantes a las reuniones. Los problemas se pueden priorizar en función de cómo los percibe la gente, pero al final, es importante identificar primero las causas fundamentales de esos problemas. Por ejemplo, (Martínez, 2018) afirma que los problemas de convivencia son los más comunes, seguidos por los problemas de seguridad, posteriormente se encuentran los inconvenientes con la gestión de recursos, los problemas de construcción e ingeniería, y los problemas generales de convivencia y respeto por los derechos y deberes.

De acuerdo con lo expuesto, podrían considerarse las siguientes situaciones: tensión y deterioro de las relaciones interpersonales y comunitarias entre los residentes y los vecinos de la unidad residencial, lo que lleva a la hostilidad vecinal; el malestar general en la comunidad; incumplimiento de las decisiones administrativas; el desconocimiento de los reglamentos, la falta de confianza en los valores de los habitantes de la propiedad y la falta de mesura en el empleo de los recursos.

Todas estas consecuencias traen consigo importantes complicaciones sobre la unidad residencial Harás Santa Lucía, que se agravan y con frecuencia se convierten en una bola de nieve que recae sobre los administradores del grupo, generando alteraciones en el proceso administrativo y la unión entre la administración, los copropietarios y los residentes. Las relaciones se deterioran de este modo y, en muchas ocasiones, incluso puede repercutir en el valor de los bienes inmuebles.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

¿Cómo se realiza un manual de reglamento y convivencia de propiedades horizontales para conjuntos residenciales de estrato alto?

JUSTIFICACIÓN

El Estado colombiano con el fin de garantizar la sana convivencia en los conjuntos residenciales, establece que desde los propietarios hasta los residentes y visitantes deben cumplir con derechos y obligaciones que se encuentran estipulados en el reglamento de propiedad horizontal, que es la Ley 675 de 2001 (Congreso de Colombia, 2001). Es de esta manera, como La Ley 675 de 2001 regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes” (Constitución Política de Colombia, 1991). Lo anterior cobra cada vez mayor importancia al ver que día a día se incrementan las unidades residenciales en el país. Además, conforme con el régimen de propiedad horizontal, en su artículo 58, donde se refiere a la

solución de conflictos que se presenten entre propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección, podrá acudir al Comité de Convivencia, el cual es elegido en Asamblea y presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir controversias y fortalecer relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta (Álvarez & Quiceno, 2019).

La propuesta, se concentrará en el conjunto residencial Harás Santa Lucía ubicado en Llanogrande, y buscará crear escenarios propicios para la sana convivencia para establecer procedimientos y propuesta metodológicas a través de los cuales se respete la toma de decisiones para la solución óptima de conflictos de los residentes del conjunto residencial objeto de estudio, que cuenta con unas características y rasgos particulares que deben ser tenidos en cuenta en la construcción del manual.

El desarrollo de un proyecto de vivienda debe contar con una planeación definida y unos manuales establecidos que propendan por la convivencia de los propietarios, residentes y visitantes; como es el caso del conjunto residencial Harás Santa Lucía, parcelación ubicada en el sector de Llanogrande y que actualmente aún se encuentra en construcción, sin embargo, algunas zonas del proyecto ya se encuentran habitadas, y como fue descrito en el planteamiento del problema, en esta se presentan constantes quejas y solicitudes por parte de los habitantes debido a inconvenientes relacionados con la convivencia de los residentes y las actuaciones de algunos que generan malestar en general, por lo tanto, se encuentra en esta situación una oportunidad para el desarrollo de un proyecto que a través de la propuesta de creación de manuales de convivencia aporte a la mejora de la convivencia en el conjunto residencial Harás Santa Lucía, estando enfocada principalmente a la atención de diferencias y situaciones que se puedan presentar en el día a día.

La realización de este trabajo pretende mejorar el bienestar colectivo de las situaciones cotidianas que se presentan al interior del conjunto residencial Harás Santa Lucía, entre copropietarios y residentes promoviendo su participación a través de la definición de derechos, deberes y obligaciones de quienes hacen parte de esta dinámica.

OBJETIVOS

Objetivo General

Diseñar un reglamento de convivencia para el conjunto residencial Harás Santa Lucía de Llanogrande, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 675 de 2001 con la finalidad de mejorar el grado de convivencia de la unidad residencial.

Objetivos Específicos

- Identificar las principales causas que originan los problemas en la gestión y administración de las copropiedades.
- Definir el perfil de los habitantes de los conjuntos residenciales y los lineamientos que deben seguir para tener una sana convivencia.
- Diseñar el reglamento de convivencia para el Conjunto Residencial Harás Santa Lucía, a partir de la determinación de derechos, deberes y obligaciones, a ser acogidos por los propietarios y

habitantes de la unidad residencial y la integración de medidas y condiciones necesarias para el ambiente sano, que además se ajuste a lo dispuesto de la normatividad urbanística vigente.

- Proponer una estrategia para llevar a cabo la implementación del reglamento de convivencia para el conjunto residencial, basado en las disposiciones definidas por la administración.

MARCO TEÓRICO

El uso de manuales se remonta a los años de la Segunda Guerra Mundial, debido a la falta de personal formado en estrategias de guerra en el frente de batalla, por este motivo se utilizaron manuales en las estrategias de guerra posteriores. Así, los manuales se utilizaban para instruir a los soldados sobre las tareas que debían realizar en el campo de batalla (Mintezberg, 1997). El uso de herramientas fue necesario para establecer los lineamientos que permitieran definir claramente cómo se llevaría a cabo cada actividad dentro de una estructura organizacional como resultado del avance de la especialización y la división del trabajo, así como de la naturaleza cambiante de las tareas administrativas y tecnológicas rutinarias dentro de las organizaciones.

Los primeros intentos realizados en la construcción de manuales administrativos fueron presentados a modo de memorandos, instrucciones internas, entre otros, etc., a partir de estos se establecían los procedimientos de la organización. Se menciona que estos esfuerzos no poseían un componente técnico, pero reflejaron las principales características de los futuros manuales administrativos (Rodriguez, 1998).

Todos y cada uno de los residentes de la Propiedad Horizontal están obligados a cumplir ciertas normas que les permitan utilizar plenamente sus derechos singulares sin poner en peligro

los derechos de los demás. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y tienen como único objetivo garantizar una vida comunitaria pacífica y armoniosa; a este conjunto de normas y leyes que rigen la propiedad horizontal están contenidas en un documento que se conoce comúnmente como manual de convivencia o reglamento de convivencia de la propiedad horizontal (Ltda, 2022).

Un manual de convivencia o reglamento de convivencia debe responderse al menos tres aspectos fundamentales que son, educar a la comunidad, definir derechos y deberes y definir algunas prohibiciones comunes, para ello, es práctico crear manuales e informes sobre el Reglamento y las Leyes de Propiedad Horizontal, colocar los documentos relacionados en archivadores, crear foros y mesas de debate y, en definitiva, implicar a toda la comunidad en estas campañas para que sea la misma comunidad la que demuestre a sus vecinos el respeto a la ley (Sánchez, 2016).

Además de esto, es evidente que la mayoría de los conflictos entre vecinos de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal tienen su origen en el incumplimiento de las normas fundamentales contenidas en el manual o reglamento de convivencia; por ello, todos los mecanismos destinados a promover la buena convivencia en estos entornos exigen procesos reflexivos y educativos destinados a reducir los conflictos y elevar la calidad de vida de todos (Sánchez, 2016).

Si bien es cierto que la Ley 675 de 2001 no tiene en cuenta en modo alguno el manual de convivencia, los casos en los que sí lo hace no violan la ley, ya que se centran en promover el bienestar tanto individual como colectivo, al tiempo que cumplen los requisitos legales (Congreso de Colombia, 2001). Asimismo, es factible y totalmente lícito que los inmuebles,

independientemente de su ubicación, cuenten con un manual de convivencia repleto de requisitos que deben cumplirse de conformidad con las leyes nacionales (Hernández, 2013).

Cualquier copropiedad puede tener un manual o reglamento de convivencia, pero para maximizar su poder y evitar inconvenientes, debe cumplir con los requisitos legales. Sin embargo, el manual no puede contener normas que vayan más allá de las tenidas en cuenta por la Constitución Política y mucho menos que pongan en riesgo derechos fundamentales (Flórez, 2018). Una vez constituida legalmente y en debida forma la propiedad horizontal, se requiere el cumplimiento tanto de sus principios rectores como de los acuerdos a los que lleguen la comunidad o los propietarios, con el fin de evitar que se menoscaben o pongan en riesgo los derechos fundamentales de las personas (Sánchez, 2016).

Marco demográfico

De acuerdo con el tamaño de su población (590.858 habitantes), el Oriente se consolidó como la tercera región más grande del departamento, con un cifra representativa del 8,9% del total de la población, solo detrás del Valle de Aburrá y el Urabá. Del total de la población de la subregión, 344.927 de sus habitantes se encuentran ubicados en zonas pobladas y 245.931 viven en zonas rurales. Los municipios más poblados son Rionegro con 124.219 habitantes, el cual se convierte en los últimos años en eje de desarrollo de la región, junto con Marinilla, que cuenta con 55.000 habitantes aproximadamente, La Ceja (53.993 habitantes), Guarne (49.533 habitantes) y El Carmen de Viboral (47.915 habitantes); estos municipios representan aproximadamente el 60% de la población de la región.

Por su parte, los municipios de Alejandría y Concepción, con 3.393 y 3.284 habitantes respectivamente, son los municipios con menor población (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2019). Conforme con la Cámara de Comercio de Medellín (2019), la distribución de los habitantes en la región indica que es predominante la población urbana con 58% frente al 42%. Esta tendencia es más sobresaliente en municipios como La Ceja, Marinilla, Guatapé, Rionegro y El Carmen de Viboral, en donde más del 65% de sus habitantes viven en las zonas urbanas o cabeceras municipales (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2019).

En contraste, los municipios de Nariño, Cocorná y Argelia esta tendencia se invierte, pues el 14%, 27% y 29% respectivamente, sus habitantes viven en zonas urbanas, el porcentaje restante habitan en zonas rurales. Vale la pena destacar que la tendencia a la urbanización es propia del corredor Medellín-Bogotá. Sobre este corredor vial se ha venido desarrollando un fenómeno de urbanización que incluye algunos de los municipios del Valle de San Nicolás, como lo son El Carmen de Viboral, El Retiro, El Santuario, La Ceja, Marinilla y Rionegro (Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, 2019).

Es de resaltar que, en el municipio de Rionegro, el crecimiento se concentra especialmente en los barrios ubicados al norte del municipio, los cuales son los que más se han propagado en dirección a la autopista Medellín-Bogotá. Además, en la zona del Centro Histórico, el uso del suelo se destina actualmente para usos institucionales, públicos y comerciales, y el crecimiento de la zona está muy influenciado por edificios tales como la Fábrica Nacional de Chocolates, el Parque Industrial de Rionegro y la Cámara de Comercio de Oriente (Municipio de Rionegro, 2021).

El crecimiento que se presenta en la zona reconocida como El Alto del Medio es de carácter residencial constituida especialmente por viviendas unifamiliares de entre uno y tres pisos. Sin embargo, la vereda San José de las cuchillas, ha tenido un especial crecimiento con proyectos

inmobiliarios VIS, por lo que esta zona, durante los últimos años ha cambiado de manera particular; dado que conecta el distrito comercial central de la ciudad con el aeropuerto José María Córdova, la zona de El Porvenir tiene una planificación más estructurada y le brinda a la comunidad una importante oportunidad de crecimiento (Municipio de Rionegro, 2021). En El Porvenir se encuentran unidades residenciales unifamiliares de dos a tres pisos; el barrio ha crecido en los últimos años, en donde se concentran grupos de viviendas de clase media, y actualmente se están construyendo varios proyectos de viviendas de alto nivel económico en sus alrededores. Hay proyectos que mantienen el perfil de dos pisos del barrio, así como proyectos que optan por construir más de dos pisos e incluso edificios (Municipio de Rionegro, 2021).

Finalmente, la zona de Gualanday y Llanogrande, es una zona urbana cercana a la vía de conexión Rionegro-Llanogrande-El Retiro, que ha contribuido significativamente al crecimiento de la comunidad. Hay que tener en cuenta que esta zona es una combinación de áreas limítrofes que generaron una urbanización con el sector de San Antonio de Pereira debido a su distribución como barrio cerrado con viviendas unifamiliares de clase media alta (Municipio de Rionegro, 2021).

En contraste con esta extensión se encuentran los terrenos de la Vereda Cabeceras de Llanogrande, los cuales están ocupados principalmente en parcelaciones de tipo rural; en este último es donde se encuentra ubicada la parcelación objeto de la presente investigación, y para la cual se realiza el diseño del reglamento de convivencia, teniendo en cuenta las necesidades en aspectos como seguridad, convivencia, recolección de residuos sólidos, circulación de vehículos, ingreso de visitantes, relación con las comunidades vecinas, y demás aspectos a considerar.

Marco económico

De acuerdo con la Cámara de Comercio de Comercio Electrónico (2022) el año 2021 fue un año histórico para la compra de vivienda en Colombia, pues se comercializaron en el país más de 227 mil inmuebles nuevos, lo que demuestra un récord histórico para la venta de nuevos proyectos con un aumento del 19% con respecto al año inmediatamente anterior y un 45% con respecto al 2019. Otro aspecto para destacar es la reducción del uso de casas, que disminuyó en un 8% y el aumento de apartamentos en ese mismo porcentaje, lo cual indica que las personas cada vez están buscando vivir en espacios más pequeños, así como estar en lugares seguros como parecen ser los conjuntos residenciales (Municipio de Rionegro, 2021).

Además, ante el incremento de las ventas de vivienda en Colombia en el 2021, el otorgamiento de créditos hipotecarios se mantuvo con crecimientos positivos, además, los desembolsos de este tipo de crédito aumentaron en un 29% y se pronostica un aumento de estos para el año 2022 (Cámara de Comercio de Comercio Electrónico, 2022).

Marco legal

En cuanto a los manuales de convivencia, se puede decir que sirven como un mecanismo alternativo de resolución de conflictos, en el que la ley establece pautas para tratar los conflictos y encontrar la mejor manera de resolverlos. Tal como se expresa en la Ley 675 tanto propietarios como arrendatarios están obligados “a cumplir a cabalidad las normas contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal dando paso a ejercer de forma plena los derechos individuales sin vulnerar los derechos colectivos” (Sánchez, 2016, pág. 6).

De lo anterior, Celis (2016) sostiene que “el éxito de una copropiedad está en el conocimiento y la buena aplicación de la Ley 675 de 2001, que rige las propiedades horizontales” (p.15), es así, como se pone de manifiesto una serie de atributos que es importante tener en cuenta para que la relación entre vecinos sea armoniosa; entre los que se encuentran (Celis, 2016):

- Buen trato entre vecinos.
- La definición de un manual de convivencia.
- Tener un administrador competente y con conocimientos en la normatividad vigente.
- Contar con un buen reglamento de propiedad horizontal.

Sin embargo, de acuerdo a lo expresado por la Corte Constitucional en la Sentencia T 661 de 2008: “El manual no puede contener normas que estén por encima de las contempladas en la Constitución Política, mucho menos que vulneren derechos fundamentales” (Corte Constitucional de Colombia, 2008). Por eso es importante tener en cuenta la diferencia entre la propiedad exclusiva y la común, donde la primera se refiere al derecho que se tiene sobre la vivienda que se habita y la segunda a las zonas comunes en las que su uso requiere atenerse a las normas y comportamientos adecuados para mantener una sana relación.

En consecuencia, y de acuerdo con lo señalado por la Corte (citado por Sánchez, 2016) es inevitable que todos los copropietarios y residentes de la propiedad horizontal se sometan a un ordenamiento que les permita ejercer plenamente sus derechos individuales sin poner en riesgo los derechos de los demás. En consecuencia, es importante reconocer que estas normas deben incluir las leyes, decretos y reglamentos que rigen la propiedad horizontal y cuyo único propósito es garantizar la vida comunitaria pacífica y armoniosa. Si bien es cierto que la Ley 675 de 2001 no exige de ninguna manera la existencia de un manual de convivencia, las propiedades que sí lo

hacen buscar el bienestar tanto individual como colectivo, a la vez que fomentan el cumplimiento de unos requisitos mínimos para mejorar las condiciones de vida.

DISEÑO METODOLÓGICO

El tipo de investigación en el que se basa el siguiente proyecto es cualitativo, y permite realizar una investigación más profunda porque es de carácter descriptivo. Además, este tipo de investigación tiene como objetivo definir los hechos que constituyen el problema de investigación, lo que permite establecer las características sociodemográficas de la población de estudio e identificar las variables relacionadas. De esta manera, el propósito principal es establecer una caracterización de las principales problemáticas que se presentan al interior del conjunto residencial Harás Santa Lucía, tales como uso de las zonas comunes, disposición de los desechos, niveles de ruido, entre otros.

Para lograr los objetivos, es necesario determinar primero los factores que propician los problemas de convivencia en la comunidad, así como definir los perfiles de los residentes e identificar los derechos y obligaciones que se deben cumplir para mantener una convivencia sana. Estos factores se incorporarán posteriormente a la propuesta de diseño del manual de convivencia y administración.

Las fuentes de información de la presente investigación son secundarias porque se investigará sobre los aspectos normativos que conforman un manual de convivencia y un manual administrativo. Para ello, se revisará la bibliografía de textos, como trabajos de grado, libros y manuales de propiedad horizontal, dado que tratan el tema de la investigación y explican cómo diseñar un manual administrativo y de conducta para la propiedad horizontal, así como una

revisión de la ley que está vigente con respecto a la materia que nos ocupa. A partir de estas fuentes de información se realiza también una identificación patrones de conducta, es decir, se identifican los tipos de problemáticas más comunes y recurrentes en la propiedad horizontal, si bien para cada conjunto pueden variar los conflictos que se presentan con mayor frecuencia, en general, la literatura que corresponde a los reglamentos de convivencia diseñados, indica que la presencia de un grupo de problemáticas generalizadas, comunes y recurrentes.

Para el tratamiento y presentación de la información, está será presentada a partir de capítulos o apartados denominados como cada uno de los objetivos específicos del trabajo desarrollado, en donde se realiza el tratamiento de la información desarrollada así, en el primer apartado se desarrollan conceptos como manual de convivencia, manual administrativo, principales causas que originan los problemas de administración de las copropiedades; posteriormente se define el perfil de los habitantes del conjunto residencial teniendo en cuenta datos proporcionados por la administración del conjunto; además, se presenta el manual de convivencia y finalmente se presenta el desarrollo del manual propuesto.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

El reglamento de convivencia diseñado para el Conjunto Residencial Harás Santa Lucía se desarrolla como Anexo (Ver Anexo) dado que por su contenido, extensión y numeración era más apropiado para la presentación y visualización del trabajo.

Manual administrativo

Un manual administrativo es un documento que contiene información e instrucciones sobre la razón de ser de una organización, su estructura política y los procedimientos operativos que se consideran necesarios para el mejor desempeño del trabajo. Los manuales administrativos sirven como herramientas de planificación, recopilación de información y mejora continua. También sirven como canal indirecto de comunicación entre los directivos y los empleados, o las personas a las que se dirigen las ideas e instrucciones (Galindo, 1995). Los manuales sirven como recurso de asesoramiento y herramienta didáctica, ya que diseñan y explican cómo llevar a cabo las actividades de la empresa. Por ello, son útiles para reducir errores, gestionar políticas, formar a las nuevas contrataciones y proporcionar un proceso más rápido y mejor para la integración de los empleados en los nuevos puestos, entre otras ventajas. La eficacia de los manuales administrativos proviene de un análisis profundo y serio de cada procedimiento, actividad, función o tarea que se realiza dentro de la organización cuando se presentan en un documento claro y accesible que permite al usuario encontrar respuestas a las preguntas sobre cómo realizar sus tareas y actividades rutinarias sin tener que consultar a los niveles superiores de autoridad, ahorrando tiempo al interactuar directamente con ellos (Ragazzoni, 1986).

Según la descripción mencionada anteriormente, los tres principales manuales administrativos son el Manual de Organización, el Manual de Procedimientos y el Manual de Políticas. Los manuales detallan la estructura organizativa de una empresa, las relaciones entre los cargos, la jerarquía organizativa, los niveles de autoridad y la responsabilidad. También describen las tareas y actividades que se llevan a cabo en cada área, sección o nivel. Por tanto, son esenciales porque actúan como guía del trabajo a realizar, regulando el acceso a la información y a la

descentralización de esta; además, aportan coherencia en la interpretación y aplicación de la política, aclaran las relaciones de autoridad y responsabilidad, y permiten la revisión y mejora continua de los procedimientos (Soto, 2013). El objetivo del manual organizacional es servir de herramienta para comunicar los planes de la organización y, al mismo tiempo, permitir que los futuros cambios se comparen con la estructura actual. Es el documento que unifica las normas y los esfuerzos al tiempo que maximiza los recursos para la consecución de los objetivos; describe la misión, la visión, la filosofía, la cultura del trabajo, los objetivos y la estructura organizativa de la organización; y formaliza las relaciones de trabajo existentes entre sus departamentos (Soto, 2013).

Las pautas de actuación que rigen los procesos generales de toma de decisiones de la administración están recogidas en el Manual de Políticas. Su objetivo principal es sugerir la unificación de criterios de actuación y toma de decisiones para orientar las acciones a realizar y la forma de conducirse en una situación determinada. Además, busca ayudar al personal involucrado a mantener una actitud positiva, orientándolo a conducirse de acuerdo con la filosofía organizacional y la cultura de trabajo que han sido estratégicamente planificadas por los mandos superiores o la dirección (Soto, 2013).

El Manual de Procedimientos formaliza y estandariza las tareas repetitivas para asegurar la funcionalidad de la organización y al mismo tiempo aprovechar al máximo los recursos disponibles. Es un documento que enumera las tareas más importantes que deben realizarse en una organización y una guía detallada que demuestra cómo llevar a cabo una tarea o actividad de forma secuencial y organizada (Soto, 2013). En esencia, una cartilla contiene una descripción de los procedimientos que deben seguirse para que una organización lleve a cabo sus funciones, junto

con los roles que están involucrados y especifican las responsabilidades y la participación de cada parte.

Manual de convivencia

Toda organización o grupo social necesita principios de funcionamiento claros y acuerdos precisos que apoyen la promoción del desarrollo integral de los miembros de la comunidad (Valencia y Mazuera, 2006). Los objetivos de la orientación mediante el uso de manuales de éxito son ayudar al individuo a integrar con éxito los mecanismos de disciplina y control. Los expertos sostienen que debe existir alguna forma de control sobre el manual de conducta para garantizar el acceso del público a él, lo cual ha sido una fuente constante de preocupación para las instituciones. La figura del manual ha sido descrita como una herramienta de navegación que permite llegar a acuerdos basados en las demandas e intereses de todas las partes (Valencia & Mazuera, 2004). Las reflexiones y reinterpretaciones colectivas de los miembros de una comunidad sobre sus experiencias esenciales dan lugar a la creación de sus manuales de supervivencia colectiva. Estas comunidades e instituciones creadas colectivamente pueden verse a través de los prismas de la ética, la moral y la constitución política. Sin embargo, algunas no permiten el desarrollo de técnicas de comunicación, compromisos civiles o la práctica de la tolerancia con personas que no encajan en estos parámetros (Sarmiento, 2012).

Causas que originan los problemas en la gestión y administración de las copropiedades.

Los problemas más comunes que surgen en las propiedades horizontales son los desacuerdos o conflictos entre los copropietarios de una propiedad horizontal (Sánchez, 2016). Estas cuestiones incluyen el uso inadecuado de los espacios públicos y privados, la gestión de los animales domésticos, los ruidos ofensivos, el aseo de las zonas comunes, y otras situaciones. Los ruidos molestos son una de las cuestiones interpersonales que surgen en las comunidades con mayor frecuencia. Vivir en una copropiedad es como vivir en un mundo pequeño, diverso y con diferencias culturales, en el que todos respetan y son libres de ejercer los derechos de los demás, siempre y cuando se entienda que cada copropietario o arrendador tiene derechos que se extienden hasta donde empiezan los de los demás (Lozano, 2014).

Lamentablemente, hay quienes violan las leyes de propiedad interna, los comités comunitarios, los procedimientos sancionadores y, en ocasiones, incluso las mismas autoridades realizando ruidos molestos, celebraciones ruidosas, discusiones acaloradas y otras actividades que alteran la vida comunitaria y ponen en peligro la seguridad (Sánchez, 2016).

El residente que considere que otro está perturbando la paz en la comunidad debe saber que sus derechos están protegidos por los acuerdos de convivencia y la ley de propiedad horizontal, que especifican multas y sanciones tanto para los propietarios como para los arrendatarios, y las cuales se tornan aún más severas si el problema persiste (Álvarez & Quiceno, 2019).

Otro de los problemas que se presentan en una propiedad horizontal, es el aseo de las zonas comunes, que tiene efectos directos como lo son, la falta de sentido de pertenencia por la unidad, y hace que muchas comunidades residenciales no cumplan con los requisitos del Decreto 1713 de 2002. Aunque actualmente existen depósitos en algunos conjuntos residenciales, éstos no cumplen con las normas técnicas exigidas durante la construcción (Valencia & Mazuera, 2006).

No se debe utilizar ninguna ley, consejo comunitario o administrador para resolver las disputas relacionadas con la vida en una comunidad residencial; en cambio, debe quedar claro que debe existir un derecho de vecindad dentro de esa comunidad, que no es más que el cumplimiento de los requisitos mínimos para la vida comunitaria. Para mantener las comunidades en un ambiente pacífico, agradable, saludable e ideal, los residentes también deben adoptar una actitud amable y paciente (Celis, 2016).

Es fundamental que los constructores pongan en marcha fuertes medidas de seguridad en cuanto la mayor parte de la construcción esté terminada, trabajando con empresas de seguridad autorizadas para ayudar a aumentar la vigilancia. Los problemas de seguridad son los que afectan más frecuente y directamente a los residentes de las comunidades residenciales. Los mayores problemas de seguridad en los complejos residenciales son, la falta de protocolos de seguridad por parte de los propietarios, la contratación de empresas de seguridad privadas sin autorización para ello, la ausencia de estudios de seguridad del complejo tanto en el interior como en el exterior del edificio, y los errores cometidos en los procedimientos de contratación del personal temporal que se encarga de la seguridad del complejo (Comité de Convivencia Parque de los Cerezos, s.f).

El perfil de los habitantes del Conjunto Residencial Harás Santa Lucía

Harás Santa Lucía se cuenta con la presencia de 224 unidades residenciales de las cuales 209 se encuentran ocupadas, quienes proceden de diferentes regiones de Antioquia, del país, e incluso de destinos internacionales, así, de otras ciudades del país, se identifican 28 propietarios, 10 propietarios son de otros países, del oriente antioqueño hay 40 propietarios y de Medellín 146

propietarios. Los habitantes del conjunto residencial se encuentran en todos los rangos de edades, distribuidos así, menores de 30 años (2), mayores de 61 años (37) y con edades entre los 31 a 60 años (185) (Haras Santa Lucía, 2022).

La convivencia, significa vivir en armonía con otro u otros reconociendo y respetando sus derechos individuales. La Ley 675 de (2001) que regula el régimen de Propiedad Horizontal en Colombia define este como un régimen especial de dominio, en el cual se encuentran estipulados los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad en el territorio nacional, a fin de garantizar la cooperación, la cual se encuentra estipulada en la Ley 675 de 2001, en donde premia la importancia de que la dignidad humana prime sobre cualquier otro interés que pueda surgir.

Vivir en una propiedad horizontal requiere que los residentes y copropietarios adopten ciertas normas que permitan el pleno cumplimiento de los derechos individuales sin poner en peligro los derechos colectivos. Los conflictos entre vecinos y la administración pública suelen derivarse del incumplimiento de estas normas de convivencia y cooperación entre la comunidad.

CONCLUSIONES

Mediante la investigación se pudo comprender la importancia del desarrollo de un reglamento de convivencia en las propiedades horizontales, dado que ayuda a que los residentes, copropietarios, visitantes, trabajadores y demás, actúen bajo la normatividad legal vigente que rige las propiedades horizontales, el código nacional de policía y bajo normas básicas de convivencia en comunidad. El diseño del manual de convivencia es útil y funcional, debido a que le permite a los actores de

un conjunto residencial reconocer de manera progresiva la importancia de la convivencia sana entre la comunidad, el sentido de pertenencia por el lugar que habita, sea o no de su propiedad, además, se facilita la comunicación entre los residentes y la administración, en especial ante funciones como el mantenimiento y el manejo de los recursos financieros, otorgando así un grado de confianza entre todos los involucrados.

En cuanto a la formulación de un manual de convivencia, se puede observar que este facilita la caracterización de los procesos al interior de la copropiedad, los derechos que tienen sus habitantes con respecto al uso de áreas comunes, y del mantenimiento de estas, así como la garantía de mantenimiento estructural por parte de la administración de la propiedad horizontal. Además, este instrumento permite, la definición de elementos sancionatorios ante conductas indebidas por parte de los residentes, lo que ayuda a una mejor utilización de los mecanismos de acción y de mejoramiento al interior de la copropiedad.

Se recomienda el uso del manual de convivencia dado que este es un elemento de seguimiento y control, diseñado para evidenciar las conductas permitidas para establecer una sana convivencia, y las responsabilidades de todos los actores, desde la administración hasta los residentes y visitantes.

Con la implementación del manual de convivencia, se busca que el conjunto residencial Harás Santa Lucia esté en la capacidad de enfrentar los diferentes retos de convivencia que se presentan entre vecinos, por lo que es importante aplicarlo y darle continuidad para que se logren los propósitos administrativos de su definición e implementación, al igual que permita guiar a la comunidad hacia una cultura y comportamiento adecuados para prevenir los diferentes problemas que se pueden presentar en las propiedades horizontales.

REFERENTES BIBLIOGRÁFICOS

- Administración integral de propiedad horizontal. (s.f.). *A.I.P.H Ltda*. Obtenido de <http://www.aiphlda.com/conviven.html>
- Álvarez, V., & Quiceno, J. (19 de Marzo de 2019). No sabemos vivir en urbanizaciones: los 5 problemas de convivencia más comunes. *El Colombiano*.
- Arango, G. (2001). La vivienda en Colombia en el cambio de siglo: Herencias y retos. *Universidad Nacional de Colombia*.
- Cámara de Comercio de Comercio Electrónico. (9 de Febrero de 2022). *Cámara de Comercio de Comercio Electrónico*. Obtenido de Cámara de Comercio de Comercio Electrónico: <https://www.ccce.org.co/noticias/hitos-de-2021-que-definiran-el-mercado-inmobiliario-este-ano/>
- Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. (1 de marzo de 2019). *Cámara Medellín*. Obtenido de Cámara Medellín: www.camaramedellin.com.co
- Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño. (Noviembre de 2018). *Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño*. Obtenido de <https://www.ccoa.org.co/Portals/0/Biblioteca%20virtual/Publicaciones%20regionales/2018/Concepto%20econ%C3%B3mico%202018.pdf?ver=2019-02-01-105326-537>
- Cárdenas, S. (12 de Septiembre de 2018). La expansión urbana en Rionegro ¿estamos listos para afrontarla? *El Colombiano*.
- Celis, T. (05 de julio de 2016). Convivencia, el gran reto de los conjuntos residenciales. *La República*.
- Comité de Convivencia Parque de los Cerezos. (s.f). *Parque de los Cerezos*. Obtenido de <https://www.parquedeloscerezos.com/doc/MANUAL%20DE%20CONVIVENCIA.pdf>
- Congreso de Colombia. (2001). *sic.gov.co*. Obtenido de [sic.gov.co](http://www.sic.gov.co): https://www.sic.gov.co/sites/default/files/normatividad/Ley_675_2001.pdf
- Consejo Territorial de Planeación. (29 de 03 de 2016). *Plan de Desarrollo Municipal el Carmen de Viboral 2016-1019*. Obtenido de Plan de Desarrollo Municipal el Carmen de Viboral 2016-1019.
- Consitución Política de Colombia. (1991). Régimen de propiedad horizontal. Artículo 3, Ley 675 2001. Bogotá.
- Cornare. (Septiembre de 2015). *Cornare*. Obtenido de <http://www.cornare.gov.co/Plan-crecimiento-verde/Anexo1.Analisis-Socioeconomico-Oriente-Antioqueno.pdf>
- Corte Constitucional de Colombia. (01 de julio de 2008). *Corte Constitucional de Colombia*. Obtenido de <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2008/T-661-08.htm>
- DANE. (2019). *Censo Nacional de población y de vivienda 2018*. Bogotá.

- DiariOriente. (24 de julio de 2019). *DiariOriente*. Obtenido de <https://diarioriente.com/altiplano/el-oriente-antioqueno-tiene-582-424-habitantes-segun-censo-del-dane.html>
- Dinero. (2018). Camacol Antioquia prevé ventas entre 21.000 y 23.000 viviendas nuevas en 2019. *Dinero*.
- El Tiempo. (30 de 06 de 2018). Los siete dolores de cabeza en la propiedad horizontal. *El Tiempo*, págs. <https://www.eltiempo.com/bogota/los-problemas-mas-frecuentes-con-la-propiedad-horizontal-237898>.
- Flórez, G. (17 de Agosto de 2018). Los conjuntos residenciales, microciudades en crecimiento. *El Tiempo*.
- Galindo. (1995). *Fundamentos de Administración*. México: Trillas.
- Haras Santa Lucía. (2022). Informe mensual administración del conjunto residencial.
- Hernández, H. (2013). El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948 - 2001. *Universidad Industrial de Santander*.
- ICA. (2013). *Viveros de frutales registrados ante el ICA a nivel nacional*. Obtenido de Viveros de frutales registrados ante el ICA a nivel nacional: <http://www.ica.gov.co/Files/pdf/Viveros-Registrados-Nacional-1---copia.aspx>
- Lozano, C. (2014). Los conjuntos cerrados en la conformación urbana de la ciudad contemporánea. *Universidad Nacional de Colombia*, 1-182.
- Ltda, A. (2022). *AIPH Ltda*. Obtenido de AIPH Ltda: <http://www.aiph Ltda.com/las-normas-de-convivencia-en-la-propiedad-horizontal.html>
- Marín. (2006). *UNAD*. Obtenido de UNAD.
- Martínez. (2018). *UNAD*. Obtenido de UNAD.
- Mintezberg, Q. (1997). *El proceso estratégico, conceptos, contextos y casos*. Edición Breve Primera.
- Municipio de Rionegro. (1 de marzo de 2021). *Municipio de Rionegro*. Obtenido de Municipio de Rionegro: <https://rionegro.gov.co/wp-content/uploads/2021/03/Estudio-de-Crecimiento-Urbano.pdf>
- Narváez, G. (2014). *Diseño de investigación cuantitativa*. Bogotá.
- Notaria 19. (09 de Marzo de 2018). *Notaria 19*. Obtenido de <https://www.notaria19bogota.com/comite-de-convivencia-propiedad-horizontal/>
- Ragazzoni. (1986). *Guía práctica de auditoría administrativa*. Editorial PAC.
- Rodriguez. (1998). *Cómo elaborar y usar los manuales administrativos*. Valencia: ECAFSA.
- Sánchez, Ó. (2016). La propiedad horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001): El manual de convivencia, un mecanismo de solución alternativa de conflictos. *Universidad Católica*, 2-28.
- Sarmiento, O. d. (2012). Análisis de los manuales de convivencia de las instituciones de educación media en Bogotá: un estudio de caso. *Revista Interamericana*, 79-92.
- Sierra, L. (2016). Los 14 principios de Fayol para administrar una empresa. *Empresas*.
- Soto. (2013). *Universidad Veracruzana*. Obtenido de Universidad Veracruzana: <https://www.uv.mx/iiesca/files/2013/01/manuales20022.pdf>

Valencia, F., & Mazuera, V. (2006). La figura del manual de convivencia en la vida escolar. Elementos para su comprensión. . *Revista Científica Guillermo de Ockham*, 119-131.

ANEXOS

Anexo 1. Reglamento de Convivencia Conjunto Harás Santa Lucía.

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA PARCELACIÓN HARÁS SANTA LUCÍA



1 CAPITULO

PRESENTACIÓN DEL REGLAMENTO

La sana convivencia en los conjuntos residenciales requiere que todas las personas que en ellas conviven presenten una cultura de respeto por los derechos individuales de todos los residentes y colaboradores, las cuales, además, se encuentran amparadas bajo las normas de Propiedad

Horizontal, las cuales tienen como objetivo principal la convivencia pacífica de la comunidad. El presente reglamento de Convivencia es una herramienta construida para ser usada por el Comité de Convivencia, la Administración de la copropiedad, los propietarios, residentes, visitantes y colaboradores del conjunto residencial, a continuación se acontecen las condiciones y los esquemas donde reposan los reglamentos, normas y conductas que deben ser seguidos y evitados por los propietarios y residentes del conjunto, y las sanciones y procedimientos que deben seguirse en caso de conflicto, violación de los derechos o conducta inapropiada al interior del Conjunto Residencial Harás Santa Lucía.

2 CAPITULO

2.1 DOMICILIO

El domicilio del conjunto Harás Santa Lucía, es kilómetro 8 Vía Llanogrande.

2.2 OBJETO

Proporcionar un documento para la participación y actuación comunitaria que facilita la convivencia, el bienestar y la armonía de la comunidad que integra el conjunto residencial. A través de este documento se establecen los derechos, deberes y obligaciones de la administración, los copropietarios y los arrendatarios que cohabitan el conjunto.

Además de esto, el presente texto busca definir las pautas y un reglamento general para la resolución de conflictos entre los organismos administrativos y la comunidad que habita la copropiedad cuando haya lugar.

2.3 ALCANCE

El alcance del manual administrativo y de convivencia comprende las actuaciones de los órganos administrativos, de los copropietarios, arrendatarios y visitantes del conjunto residencial y define las normas básicas de convivencia, los derechos y deberes, las sanciones y los procedimientos a través de las cuales se establecen, con la finalidad de garantizar la convivencia y la seguridad de los residentes y los visitantes del conjunto residencial.

2.4 DURACIÓN

La duración del manual administrativo y de convivencia es indefinida, no obstante, podrá cambiarse y modificarse cuando así lo defina la asamblea general.

2.5 MARCO LEGAL

El Manual administrativo y de convivencia para el conjunto Harás Santa Lucía se ha diseñado y aprobado bajo el marco legal que se define a continuación:

- Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.
- Ley 746 de 2002: Por medio de la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.
- Ley 1801 de 2016: Código Nacional de Policía
- Ley 769 de 2002: Código Nacional de Tránsito

2.6 DEFINICIONES

2.6.1 Administrador: Es la persona encargada de administrar, controlar y ejecutar los recursos de la copropiedad, además de cuidar y vigilar los bienes privados y comunes.

2.6.2 Área Privada: Extensión de la propiedad que corresponde al bien privado y excluye los bienes comunes que se localizan en la propiedad.

2.6.3 Arrendatario: Es la persona que toma la propiedad en arriendo para habitarla por un periodo de tiempo.

2.6.4 Bienes Comunes: Partes del conjunto o unidad residencial que pertenecen a todos los propietarios y que tienen como objeto el goce de los particulares al interior de la copropiedad.

2.6.5 Bienes Privados: Son los inmuebles que hacen parte de la copropiedad y que están debidamente delimitados.

2.6.6 Comité de Convivencia: Corresponde a un grupo que actúa como organismo interventor ante situaciones de conflicto en la copropiedad.

2.6.7 Copropietario: Es el propietario de una unidad residencial que forma parte del conjunto.

2.6.8 Régimen de Propiedad Horizontal: Es el sistema que regula la propiedad horizontal.

2.6.9 Reglamento de Propiedad Horizontal: Es el conjunto de normas que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de la propiedad horizontal.

2.6.10 Residente: Grupo familiar del propietario que viven de manera permanente en la unidad residencial.

2.6.11 Visitante: Persona o conjunto de personas que visitan a los propietarios y residentes mientras que estos se encuentran en la vivienda.

3 CAPITULO

3.1 FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Corresponde a la representación de manera legal y jurídica la administración del conjunto residencial, el cual es designado por la empresa administradora de propiedad horizontal o por el consejo de administración.

3.1.1 Debe tener un horario de atención, el cual será acordado e informado a los propietarios y residentes y se prestará atención al público en la oficina de administración, cuando haya lugar a cambios en los horarios estos deberán ser informados por los canales de comunicación destinados para ello.

3.1.2 Elaborar los informes de gestión y financieros

3.1.3 Solicitar y contratar servicios de vigilancia, aseo y revisoría fiscal.

3.1.4 Cobrar las cuotas de administración y realizar recuperación de cartera.

3.1.5 Gestión y manejo de las funciones del personal de vigilancia y aseo de la copropiedad.

3.1.6 Hacer cumplir el reglamento y el manual de convivencia de la propiedad.

3.1.7 Recibir y atender las quejas, reclamaciones y sugerencias realizadas por los propietarios o arrendatarios de la propiedad.

3.1.8 Formular los memorandos y sanciones a los propietarios y residentes cuando haya lugar.

3.2 REVISORÍA FISCAL

El conjunto residencial Harás Santa Lucía deberá contar con un revisor fiscal nombrado por la asamblea general para que realice las funciones de auditoria por un periodo definido por la asamblea general y la administración y no podrá ser propietario o arrendatario del conjunto residencial. El revisor fiscal deberá cumplir con las funciones y requisitos de acuerdo con la normatividad vigente.

3.3 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

3.3.1 Los propietarios y arrendatarios deberán ser informados oportunamente de las labores y la gestión realizada por la administración en relación con las áreas comunes o los bienes privados.

3.3.2 Pueden gozar de los bienes comunes del conjunto residencial.

3.3.3 Contar con servicio de vigilancia para asegurar la seguridad del conjunto residencial.

3.3.4 Contar con el servicio de aseo para el mantenimiento y embellecimiento de las áreas comunes de la copropiedad.

3.3.5 Formular por escrito quejas y reclamaciones o solicitud de información a la administración cuando sea necesario.

3.3.6 Recibir visitas de personas no residentes en el conjunto.

3.3.7 Realizar reparaciones y obras en sus unidades residenciales en los horarios establecidos para ello.

3.3.8 Es derecho de los propietarios y residentes del conjunto residencial el uso de las diferentes zonas: uso de vías, recepción de visitantes, uso de zonas verdes, uso de parques infantiles, uso de zona de mascotas, uso de zona BBQ y zonas húmedas, red de comunicación con portería, aseo de las zonas comunes, jardinería de zonas comunes, buzón de sugerencias, salón comunal.

3.3.9 Solicitar a la administración imponer las sanciones pertinentes y establecidas en el reglamento de convivencia para los infractores.

3.3.10 Ser atentado y escuchado por la administración y el Consejo de Administración con cita previa.

3.3.11 Hacer uso de los espacios comunes como el parqueadero de visitantes, sede comunal, zonas comunes, cumpliendo estrictamente lo reglamentado.

3.4 DEBERES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

- 3.4.1 Cumplir con las normas establecidas en el reglamento.
- 3.4.2 Respetar y tratar de manera cordial a todas las personas que habitan o laboran en el conjunto residencial.
- 3.4.3 Evitar actos violentos al interior de la copropiedad que afecten la integridad de sus habitantes.
- 3.4.4 Pagar oportunamente las cuotas de administración.
- 3.4.5 Mantener en buen estado y hacer buen uso los bienes comunes de la copropiedad.
- 3.4.6 No alterar la tranquilidad de los vecinos con comportamientos como gritos, música a alto volumen, discusiones y demás.
- 3.4.7 Informar un número de teléfono para ser contactado por parte de la administración o portería cuando sea necesario.
- 3.4.8 Deben permitir el ingreso a las unidades residenciales de personal contratado por la administración, para realizar labores de fumigación, reparaciones o mantenimiento.
- 3.4.9 Practicar normas de convivencia y respeto mutuo entre los propietarios, residentes, visitantes y trabajadores del conjunto.
- 3.4.10 Pagar cumplidamente la administración.
- 3.4.11 Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan.
- 3.4.12 Comunicar oportunamente a la administración todo caso de enfermedad contagiosa
- 3.4.13 No obstruir las vías comunes.
- 3.4.14 No arrojar materiales sobre las vías principales
- 3.4.15 No utilizar las zonas comunes para extender cobijas, tapetes, prendas de vestir u objetos similares.

3.4.16 Es responsabilidad de los padres, profesores o adultos responsables de las personas a su cargo, informar a sus hijos o custodios del contenido del reglamento de Convivencia, en términos adecuados a su edad o condición, y de la importancia de su contribución individual para lograr una vida saludable en el edificio.

3.4.17 Los residentes deben informar al administrador de cualquier irregularidad en la presentación de los servicios de portería, aseo u otros, para que éstos se lleven a cabo con la mayor eficacia posible.

3.5 PROHIBICIONES

3.5.1 Conceder el uso de las unidades residenciales privadas a personas ajenas cuando se esté por fuera de la propiedad, o para usos diferentes al habitar el inmueble, es decir, no puede ser utilizado como unidad comercial.

3.5.2 Perturbar la tranquilidad de los residentes con riñas, actos violentos, obscenos, ruidos, entre otros.

3.5.3 Poner en riesgo la vida y seguridad de los habitantes del conjunto residencial a través de actos que afecten los derechos de las personas que en ella habitan.

3.5.4 Causar daño a bienes particulares de los demás propietarios, arrendatarios o visitantes.

3.5.5 Ingerir bebidas alcohólicas en zonas comunes.

3.5.6 Realizar modificaciones que no estén autorizadas.

3.5.7 Poner pancartas o carteles publicitarios en las fachadas de los hogares o en zonas comunes.

3.5.8 Arrojar basuras en zonas comunes, o diferentes a las establecidas para el depósito de residuos sólidos, evitar arrojar basuras por ventanas, balcones, y demás.

3.5.9 Ingresar a los cuartos de máquinas, cuartos de vigilancia, cuartos de aseo y demás.

- 3.5.10 Realizar excavaciones o perforaciones no autorizadas.
- 3.5.11 Obstruir los accesos comunes con escombros, materiales, basura o enseres.
- 3.5.12 Utilizar armas de fuego o cortopunzantes al interior del conjunto residencial.
- 3.5.13 Introducir materiales explosivos, inflamables, corrosivos, etc.
- 3.5.14 Prestar o arrendar zonas comunes a personas ajenas a la copropiedad.
- 3.5.15 Rentar las unidades residenciales para actividades ilícitas.
- 3.5.16 Realizar actos que puedan llegar a afectar la salud de los copropietarios.
- 3.5.17 Está prohibido dar alcohol a los guardias de seguridad del edificio, y también está prohibido que los residentes y/o invitados consuman alcohol en las zonas comunes y estacionamientos.
- 3.5.18 Según las clasificaciones del Comité de Convivencia y del Consejo de Administración, los siguientes comportamientos se consideran infracciones y están sujetos a sanción:
- 3.5.19 Comprometer la seguridad y las personas.
- 3.5.20 Producir ruidos o molestias a los demás residentes.
- 3.5.21 Realizar actos que perturben la tranquilidad de los residentes.
- 3.5.22 Afectar la salud de las personas.
- 3.5.23 Faltar al respeto a los demás residentes o trabajadores del conjunto residencial.

3.6 SANCIONES

- 3.6.1 Generación de ruido, producción de humos o gases que resulten ser nocivos para la salud y seguridad de los habitantes.
- 3.6.2 Generación de olores por descomposición de alimentos.
- 3.6.3 Consumo de sustancias psicoactivas en zonas comunes.
- 3.6.4 Mascotas que hagan sus deposiciones en áreas comunes.

3.6.5 Depositar o arrojar basuras por fuera de las zonas destinadas para esto.

3.6.6 Se aplicarán todas las sanciones estipuladas en las disposiciones legales, como el Código de Policía de Bogotá y el Código Nacional de Policía, así como la determinación del Comité de Conciliación o del Consejo de Administración, por el incumplimiento del retiro de los desechos de los animales dejados en las áreas comunes y zonas verdes.

3.6.7 Empleo de la unidad residencial o cuartos de hobbies para ventas ilícitas, juegos de azar y cualquier actividad ilícita.

3.6.8 Transitar con poca ropa por zonas comunes.

3.6.9 Emisión de sustancias nocivas para la salud.

3.6.10 Reuniones o fiestas escandalosas que perturban la tranquilidad de los residentes.

3.6.11 Violencia intrafamiliar.

3.6.12 Alterar la tranquilidad en zonas comunes.

3.6.13 Acciones que por intolerancia o mala educación incomodan a los demás y afectan sus derechos.

3.6.14 Almacenar de sustancias peligrosas.

3.7 HORARIOS PARA LAS REPARACIONES Y TRABAJOS EN LAS UNIDADES RESIDENCIALES

3.7.1 Las reparaciones en la unidad residencial Harás Santa Lucia al igual que los trabajos de construcción solamente están permitidos durante los días de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m., por fuera de este horario no está permitido realizar trabajos de construcción o reparaciones, y en caso de que se realicen se procederá a realizar el debido llamado de atención e informe a la administración y aplicará sanciones de ser necesario.

3.8 REALIZACIÓN DE MUDANZAS Y ENTRADA O SALIDA DE MUEBLES Y ENSERES

3.8.1 Las mudanzas o trasteos requieren de la expedición por parte de la administración de un paz y salvo, el cual se obtiene con al menos tres días de anticipación, en donde se expresa el día de la mudanza y se deben cancelar las cuotas de administración pendientes. Si la mudanza se realiza para ingresar al conjunto, se debe dejar un depósito durante el tiempo que dure la mudanza, y posterior a esto, el encargado de mantenimiento verifica que no haya daños a zonas comunes, en caso de que se dé el visto bueno, se devuelve el dinero del depósito a los residentes. El vigilante de turno deberá tener una copia de la autorización de la mudanza, o del ingreso o salida de bienes inmuebles.

3.8.2 El horario para la realización de mudanzas, ingreso o salida de muebles y enseres es de lunes a viernes de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 7:00 a.m. a 12:00 m.

3.8.3 La persona que provoque daños en las zonas comunes o en otros bienes como consecuencia de un robo, una mudanza, una entrada o salida parcial del mobiliario es responsable de arreglar los daños, y el propietario o el gestor del apartamento es responsable.

3.9 CANALES DE COMUNICACIÓN

3.9.1 Los canales de comunicación destinados son:

3.9.2 Comunicación directa por vía celular con los residentes registrados en la base de datos de portería.

3.9.3 Aplicación Unitá a través de correo Gmail, información importante será brindada por este medio (Ej.: Boletín informativo, daño talanquera).

3.9.4 Para la comunicación con la administración, los residentes cuentan con la línea telefónica habilitada para ello y con el correo electrónico en donde se reciben todas las quejas, peticiones, reclamaciones y solicitudes.

4 CAPITULO

4.1 NORMAS DE SEGURIDAD

4.1.1 Los vigilantes y aseadoras no pueden abandonar sus puestos para realizar tareas dentro de las unidades residenciales, fuera del complejo o para realizar tareas que no estén directamente relacionadas con su trabajo por peticiones personales o extracurriculares.

4.1.2 No se permite el ingreso de visitantes a las unidades residenciales sin la previa autorización de los residentes, y si no se encuentran en la unidad residencial al momento de su llegada.

4.1.3 El vigilante tiene derecho a solicitar respetuosamente la identificación del propietario correspondiente si hay alguna duda sobre su identidad. Recordando que los vigilantes merecen respeto, es importante que los residentes acepten y presenten cualquier solicitud de identificación cuando haya nuevos vigilantes.

4.1.4 Se debe notificar el hallazgo de elementos considerados peligrosos en el conjunto residencial.

4.2 EMPLEADOS DE LOS RESIDENTES

4.2.1 Sin excepción, el residente receptor será el encargado de autorizar la entrada de invitados y de personas que realicen trabajos de servicio doméstico.

4.2.2 Todas las personas contratadas por los residentes para realizar tareas domésticas de forma permanente o temporal deben conocer la existencia de este reglamento de Convivencia y colaborar en su cumplimiento. Los residentes deben hacer los arreglos necesarios para que la identificación del personal del servicio doméstico sea entregada a la Administración.

4.2.3 La existencia del presente Manual de Convivencia debe ser conocida por todas las personas contratadas por los residentes para realizar tareas domésticas de forma permanente o temporal, y deben colaborar en su cumplimiento. La identificación del personal del servicio doméstico debe ser entregada por los residentes a la administración.

4.2.4 Para garantizar el control y la seguridad, toda entrada al grupo de personas que prestan servicios domésticos debe ser autorizada previamente por correo electrónico o escrito físico por el residente. Esta autorización debe indicar los días concretos en los que se permite la entrada, así como el nombre y los datos de identificación del visitante.

4.3 FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO

4.3.1 El personal de aseo de la unidad residencial realiza expresamente labores de limpieza en las zonas comunes del conjunto, no está permitido su ingreso a las unidades residenciales para realizar labores de limpieza.

4.3.2 El ingreso de personal por parte de la administración debe de ser por la vía cascanueces y presentar el carnet en puesto de control.

4.3.3 Se recuerda que el personal de limpieza merece respeto y buen trato por parte de todos los residentes y visitantes de la unidad residencial, por lo tanto, cualquier falta de respeto hacia ellos será informada a la administración y se tomarán las medidas pertinentes.

4.4 REGISTRO Y CONTROL DE VISITAS

4.4.1 El personal de seguridad deberá recibir, identificar y registrar en la planilla de ingreso las personas que llegan como visitantes a las unidades residenciales, así mismo informarán a los residentes de su llegada y solo se les permitirá su ingreso una vez sean autorizados por los residentes.

5 CAPITULO

5.1 ZONAS COMUNES

5.1.1 El salón social y unidades deportivas deben solicitarse a la administración con al menos 10 días de anticipación para verificar disponibilidad, por medio de la aplicación Unita, o los medios de comunicación pactados y se debe tener en cuenta lo siguiente:

5.1.2 Se entrega inventario y la responsabilidad por su dotación es por cuenta del copropietario que lo utilice.

5.1.3 El horario de uso del salón social es de 8: 00 a.m. a 12:00 p.m. y de las unidades deportivas de 6:00 am a 8:00 p.m.

5.1.4 Dentro de las actividades permitidas están: talleres, misas, celebración de fechas especiales.

5.1.5 Los daños ocasionados durante la reunión serán reparados por la Administración y se debe de presentar el valor de este a el residente responsable.

5.1.6 Ningún copropietario o arrendatario podrá reservar el salón comunal mientras tenga una deuda pendiente con el conjunto, ya sea por cuotas de administración o cualquier otro aspecto.

6 CAPITULO

6.1 MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

6.1.1 Todos los residentes podrán eliminar sus residuos a partir de los siguientes parámetros:

6.1.2 Utilizar bolsas plásticas debidamente anudadas y cuyo tamaño no obstruya los depósitos de basuras.

6.1.3 Los días lunes, miércoles y viernes pasara por cada unidad residencial el personal encargado para recoger los residuos y reciclaje, estos deben de ser separados adecuadamente, se programan capacitaciones del manejo integral de residuos.

6.1.4 No deberá arrojarse al cuarto de basuras escombros o residuos de construcción ni materiales peligrosos.

6.1.5 Está prohibido arrojar o dejar basuras en áreas comunes o en unidades privadas.

6.1.6 En el caso en el que se incumpla el manejo de las basuras, se aplicarán sanciones correspondientes a una multa estipulada por el consejo administrativo.

7 CAPITULO

7.1 NORMAS PARA LA TENENCIA DE MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS

7.1.1 Los animales domesticados son los que pertenecen a especies que suelen depender del ser humano para sobrevivir.

7.1.2 Los residentes de la parcelación Harás Santa Lucia pueden tener animales de compañía que formen parte del grupo de los animales domésticos siempre que tomen precauciones para evitar molestar a otros residentes o invitados. El propietario será responsable de cualquier daño o lesión causada a los residentes o invitados, así como de las precauciones que se tomen, como el uso de

bolsas, el adiestramiento adecuado del animal y el mantenimiento de la zona limpia mientras estén de paso.

7.1.3 Los propietarios de las mascotas deberán cumplir lo siguiente:

7.1.4 No se debe permitir la presencia de animales de compañía en el interior del complejo residencial para evitar que se produzcan daños a los residentes, destrozos en los espacios e instalaciones comunes u otros accidentes en dichos lugares. Si se produce alguna de las anomalías mencionadas, el propietario del animal debe tomar medidas para que se reparen los daños.

7.1.5 No está permitido que las mascotas hagan deposiciones en las zonas comunes del conjunto residencial. En caso tal de que eso ocurra los vigilantes cuentan con la autorización para aplicar el reglamento según corresponda.

7.1.6 Los propietarios de animales que no cumplan la ley estarán sujetos a las sanciones enumeradas en este reglamento, independientemente de las sanciones impuestas por la autoridad local encargada de hacer cumplir la ley. En caso de reincidencia, se informará a las autoridades competentes.

7.1.7 Está prohibido permitir que los animales de compañía hagan sus necesidades físicas en las zonas comunes del complejo; en tal caso, el propietario está obligado a recoger y eliminar los residuos que el animal pueda producir mientras se desplaza por una zona pública.

7.1.8 Sin comprometer la necesidad de asistencia policial, los vigilantes están autorizados a prohibir la entrada de animales en la unidad residencial. Del mismo modo, deben informar al administrador de cualquier incumplimiento por parte de los propietarios o residentes de las obligaciones señaladas en este reglamento.

8.1 SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

8.1.1 Para la solución de los conflictos que se presenten se podrá acudir al comité de convivencia y que tratará de presentar procedimientos de resolución de conflictos encaminados a resolverlos y a reforzar los lazos de vecindad. Las consideraciones del Comité se recogerán en un acta que firmarán todas las partes y los miembros del Comité.

9 CAPITULO

9.1 USO DEL ESPACIO ÁEREO, DRONES Y PRIVACIDAD

De acuerdo con la normatividad colombiana para el uso drone en Colombia, estipulada en la RAC91, la cual define el ámbito de aplicación y uso de los drones y además contempla un régimen sancionatorio para las personas que vulneren las responsabilidades comprendidas en la normativa drone que, además, está incluida en el reglamento aeronáutico colombiano.

De manera específica, la normativa RAC91 de la aeronáutica civil contempla que:

- 9.1.1 No se puede volar sobre zonas restringidas como espacios aéreos, espacios militares (los cuales son aledaños al conjunto residencial).
- 9.1.2 No se pueden arrojar objetos.
- 9.1.3 Se debe volar a una altura superior a los 150 metros.
- 9.1.4 No se puede transportar sustancias ilícitas.
- 9.1.5 No se debe sobrevolar sobre edificaciones.
- 9.1.6 No se puede volar un drone desde un vehículo en movimiento.
- 9.1.7 Esta normatividad también será aplicable a los residentes del conjunto residencial.

10 CAPITULO

10.1 OTRAS DISPOSICIONES

10.1.1 Está permitido el ingreso de vehículos de transporte público (taxis) con autorización expresa de la persona que hace uso del servicio, indicando la placa, empresa de transporte y datos del conductor.

10.1.2 No está permitido que se realicen juegos en zonas comunes diferentes a los parques infantiles, o zonas dispuestas para esto, con el objetivo de salvaguardar la seguridad en integridad de todos los residentes.

11 CAPITULO

11.1 DEUDORES MOROSOS

11.1.1 Los copropietarios que se encuentren en mora con la respectiva cuota de administración por un periodo mayor a noventa (90) días calendario, serán reportados ante las centrales de crédito, y se aplicarán intereses por mora. En caso de no ponerse al día se aplicarán las respectivas sanciones por incumplimiento.

12 ORGANIGRAMA

Ilustración 1.

Organigrama Conjunto Residencial Harás Santa Lucía



Fuente: Elaboración Propia.

13 DISPOSICIONES FINALES

El presente reglamento podrá ser modificado o adicionado por los copropietarios en una asamblea general extraordinaria u ordinaria convocada al efecto, de acuerdo con lo establecido en el Convenio Colectivo.