

**ACUERDO DE CONVIVENCIA
PARCELACION DE CONJUNTO RESIDENCIAL
"VIVIENDA AMBIENTAL LOMA LARGA"**

Introducción.

MARCO CONCEPTUAL Y DECLARACION DE PRINCIPIOS.

Loma Larga es un proyecto de vivienda que desde su origen abrazó una filosofía ecologista. El **ecologismo**, si se interpretan con cierta licencia las distintas acepciones, es la escuela de pensamiento según la cual la sociedad debe fundamentar sus relaciones con el medio ambiente en los principios teóricos de la **Ecología**, ciencia que estudia las relaciones entre los seres vivos y entre ellos y el medio ambiente. La Ecología también se define como la ciencia que estudia los **Ecosistemas**, esto es, aquellos espacios donde seres vivos y medio ambiente físico interactúan generando flujos de materia y energía. La **Biosfera** es la capa de agua y atmósfera que envuelve nuestro planeta y dentro de la cual hay vida; no es más que una delgada piel, pero es el mayor **Ecosistema** que podemos concebir y el único lugar donde existe la vida.

Nuestro proyecto de vivienda tiene un eje filosófico ecologista en la medida en que reconocemos que

1) la especie humana requiere para su subsistencia de los demás organismos y de la trama de relaciones que configura lo que comúnmente llamamos "La Naturaleza",

2) en el proceso de aprovechamiento de los recursos (biológicos, físicos), los humanos afectamos a los demás seres vivos y a los sistemas de soporte de la vida misma,

3) que del uso que demos a los recursos depende la supervivencia y la calidad de vida de las generaciones del futuro,

4) que es por lo tanto un imperativo ético procurar que la utilización de los recursos no exceda ni de otra manera actúe en detrimento de su capacidad productiva, y

5) que en la ciencia de la Ecología y sus campos afines es posible encontrar las pautas que orienten las conductas individuales y colectivas en el manejo de la Biosfera.

Loma Larga es nuestra casa, nuestro hábitat, y nuestro patrimonio. En Loma Larga tenemos y disfrutaremos de

un paisaje. Las ariscas pendientes antaño expoliadas por mineros, agricultores y ganaderos, presentan hoy en día una cubierta vegetal densa en algunos sitios protegidos, somera y exigua en otros lugares. Algunas de las obras que hemos adelantado han comenzado a dejar unas feas cicatrices que deberán concentrar nuestra atención en el futuro inmediato y que en su proceso de

recuperación servirán de indicadores del éxito de nuestros cuidados. No nos cabe duda de que con un manejo inteligente, responsable y dedicado, Loma Larga será cada vez un paisaje más amable, más verde, surcado por aguas más limpias..

una Biodiversidad. Arbustos plenos de flores y fruta, atendidos por una colorida cohorte de aves y miríadas de insectos, ya hoy insinúan una naturaleza variada que recreará nuestros sentidos y desafiará nuestro intelecto. No pocas veces, no obstante, también retará nuestra paciencia y nuestro ingenio para encontrar en todas las facetas aquella vida "en contacto con la Naturaleza" que un día vinimos a buscar a Loma Larga. Pese a una historia de mal manejo, ya sin la presión de las vacas y los incendios se ha puesto de manifiesto cómo es de ubérrima la naturaleza tropical.

unos Procesos. El aire puro será el contraste de bienvenida para quienes dejemos la ciudad para habitar en Loma Larga. Una verde cubierta de árboles en crecimiento enriquecerá nuestra atmósfera. La red de raíces de todos los tamaños y a todas las profundidades retendrá el suelo que antes descendía por las cárcavas de las laderas y los productos de la erosión enturbiarán cada vez menos las aguas. En las sequías, nuestro suelo enriquecido en materia orgánica retenedora del agua, liberará lentamente el precioso líquido y mantendrá el caudal de los arroyos y quebradas.

Por todo ello, los habitantes de Loma Larga nos reconocemos como intermediarios y administradores obligados a entregar estas tierras a las futuras generaciones en mejor estado que el que exhibían cuando las tomamos a nuestro cuidado hace diez años. Como fontaneros vigilarémos por que nuestras tierras, colgadas en las estribaciones mismas de los Farallones de Cali y suspendidas sobre el valle del Cauca, filtren las aguas que nos llegan de la montaña y entreguen los caudales purificados de La Mina, El Peón y la Quezada a las planicies sedientas de allá abajo. Aunque valoramos el entorno inmediato de nuestras viviendas y tal será en gran medida el objeto de nuestro trabajo y nuestras preocupaciones, no olvidamos ese ámbito más amplio del Valle que se abre a nuestros pies desde Loma Larga ni el respaldo de los Farallones semioculto por las nubes

Sobre todo, como mujeres y hombres inteligentes y sensibles, abriremos nuestros sentidos embotados por el fragor urbano y admiraremos y gozaremos de la naturaleza alrededor de nosotros. Exploraremos y reconoceremos cada resquicio de nuestras lomas, y estudiaremos todas las formas de vida como único camino a entender el derecho a la existencia de las demás especies. Buscaremos entonces las formas más amigables para resolver los conflictos que esos pequeños habitantes más antiguos y más sabios puedan llegar a plantearnos. Con igual sensibilidad asumiremos nuestra responsabilidad como agentes activos del bienestar de la comunidad campesina que nos ha acogido y a la cual deberemos incorporarnos de manera integral.

En el respeto a la naturaleza encontraremos el solaz intelectual y la paz interior. En la naturaleza encontraremos la solidaridad con nuestra propia especie y aprenderemos a escuchar la música del silencio que vinimos a buscar.

Aporte del asociado Humberto Álvarez-López, en diciembre de 2005.

ACUERDO DE CONVIVENCIA

Aprobado en la Asamblea de Copropietarios realizada el 29 de septiembre de 2006

Capítulo 1. Usuarios.

1.1. **COPROPIETARIOS:** son los asociados a la Cooperativa Multiactiva Loma Larga, que han pagado los bienes de dominio particular o áreas de uso privado dentro de los mecanismos establecidos por el organismo administrador del proyecto, actualmente denominado Cooperativa Multiactiva Loma Larga y quienes tienen derechos sobre la totalidad de las áreas de uso común de la Parcelación de Conjunto Residencial "Vivienda Ambiental Loma Larga", representadas en zonas de bosque, vías de circulación, acueductos, infraestructura eléctrica y áreas destinadas a la recreación, porterías, entre otros, definidos en el Proyecto y ratificados por el Consejo de Administración.

1.2. **RESIDENTES:** son aquellas personas que habitan transitoria o permanentemente en la parcelación, en calidad de copropietarios o arrendatarios.

1.3. **VISITANTES:** Son aquellas personas ajenas al proyecto, pero que eventualmente acceden a la copropiedad, invitados por los residentes o por la Cooperativa.

1.4. **COLABORADORES:** son aquellas personas que viven permanentemente o están transitoriamente en la parcelación por razones de trabajo o de servicios que prestan a los residentes o a la Cooperativa.

Capítulo 2. Derechos de los copropietarios.

Quien adquiere un derecho, dentro del proyecto de vivienda "**Parcelación de Conjunto Residencial Vivienda Ambiental Loma Larga**", goza de los siguientes derechos:

2.1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada, de acuerdo con la Ley y con el Acuerdo de Convivencia y teniendo en consideración las limitaciones aquí expresadas.

2.2. Usar y disfrutar los bienes de uso comunitario que ofrece el proyecto, tales como áreas de circulación, vías, miradores, senderos y otros que se definan formalmente por parte del Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva Loma Larga.

2.3. Gozar de los servicios que se establezcan en el proyecto tales como recolección de basuras, mantenimiento, vigilancia y otros que se definan por parte de los copropietarios.

2.4. Asistir y participar activamente en las Asambleas o reuniones educativas e informativas citadas por la Cooperativa Multiactiva Loma Larga como organismo administrador, sus Comités de Apoyo o quien en el futuro haga las veces de ente Administrador de la Parcelación.

2.5. Exigir la aplicación del debido proceso y el ejercicio al derecho de defensa, en todos los casos referidos a sanciones económicas o de cualquier tipo.

Capítulo 3. Obligaciones de los copropietarios.

Todos los copropietarios de la Parcelación de Conjunto Residencial "Vivienda Ambiental Loma Larga", deberán cumplir los acuerdos de convivencia, contribuir a los gastos y expensas establecidas conforme a los principios de equidad y atender las siguientes obligaciones:

3.1. Destinar exclusivamente su unidad privada para la construcción y funcionamiento de una vivienda unifamiliar.

3.2. Usar adecuadamente su vivienda y las zonas correspondientes a su lote de acuerdo con lo establecido en la licencia ambiental y en este documento.

3.3. Mantener su propiedad en buen estado de limpieza y organización, libre de escombros y otros elementos que afecten negativamente la parcelación.

3.4. Informar a la Administración sobre ausencias prolongadas.

3.5. Seguir las normas establecidas por la Cooperativa en caso de querer vender sus derechos en el proyecto de "Vivienda Ambiental Loma Larga".

3.6. Permitir el ingreso a su propiedad del personal asignado por la Administración para realizar trabajos en beneficio del conjunto habitacional y sus zonas aledañas.

3.7. Asistir a las reuniones a las que fuere convocado.

3.8. Colaborar, proporcionalmente, con el pago de las pólizas o seguros que se hayan convenido en Asamblea.

3.9. Obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas que residan en el área del proyecto.

3.10. Respetar y hacer respetar los acuerdos de convivencia.

3.11. Acatar a las autoridades internas de la Parcelación y cumplir las orientaciones previamente definidas por las diferentes instancias.

3.12. Velar por el mantenimiento de las zonas de uso común y de uso comunitario y cumplir con las obligaciones relacionadas con la administración de la Parcelación, en especial la conservación de los bosques, nacimientos de agua, fauna y flora.

3.13. Velar por la conservación de un ambiente sano.

3.14. Cuidar y hacer buen uso de las instalaciones comunes de cada núcleo y en general del proyecto, zonas verdes, casa comunal o kioscos, señales de tránsito, lugares de recolección de residuos.

3.15. Respetar de palabra, acción y actitud a todos los integrantes de la comunidad, residentes en el proyecto y en las zonas circunvecinas.

3.16. Vigilar solidariamente la integridad de la comunidad.

3.17. Tramitar ante la Administración de la Parcelación la autorización requerida para el préstamo o alquiler de su vivienda. El copropietario le hará conocer el Acuerdo de Convivencia, a los arrendatarios o a las personas a quienes presta la vivienda, para que cumplan con los compromisos establecidos en él.

Capítulo 4. Prohibiciones.

Están expresamente prohibidos los siguientes actos:

4.1. Obstruir las zonas comunes y de circulación con vehículos, bicicletas, motos, juguetes, o elementos de cualquier tipo.

4.2. Arrojar basura, escombros, desechos domésticos, aguas servidas, en las áreas comunes, en el bosque y en las quebradas.

4.3. Tomar fraudulentamente la energía eléctrica directamente de las redes de propiedad colectiva.

4.4. Destinar las zonas de vivienda para usos diferentes al establecido y que contravengan las normas de convivencia, de salubridad y de protección ambiental.

4.5. Permitir a los animales domésticos deambular sin control por las zonas comunes.

4.6. Producir ruido o bullicio por fiestas por encima de los niveles establecidos en las normas y en general, propiciar cualquier situación que atente contra el descanso y tranquilidad de los vecinos.

4.7. Instalar antenas de comunicaciones o equipos eléctricos que puedan interferir o afectar las señales de radio y televisión de los habitantes de la parcelación.

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

4.9. Hacer quemas o propiciar fuegos de cualquier clase dentro del área de la Parcelación, que pongan en riesgo la convivencia en la parcelación. Se prohíbe igualmente todo uso de pólvora y juegos pirotécnicos.

4.10. Tomar para sí o desviar las aguas que circulan en la Parcelación, así como realizar vertimientos o utilizar los caudales para lavar cualquier clase de elemento.

4.11. Utilizar las vías públicas para la práctica de deportes con vehículos motorizados, la enseñanza o práctica de conducción de vehículos, la preparación de mezclas, el depósito de materiales de construcción o la ubicación de escombros.

4.12. Permitir a las mascotas y otros animales domésticos depositar sus excretas en áreas comunes de la Parcelación.

4.13. Todas las demás contenidas en la licencia ambiental expedida por la CVC.

Capítulo 5. Acuerdos de funcionamiento.

Con ellos se busca facilitar el desenvolvimiento cotidiano de la Parcelación de Conjunto Residencial "Vivienda Ambiental Loma Larga".

5.1 BASURAS Y ASEO

5.1.1. En la Parcelación se promoverá el hábito del reciclaje de las basuras, separando los residuos orgánicos que puedan ser susceptibles de convertirse en abonos y los residuos sólidos como cartones, papel, latas, plásticos y vidrios que puedan ser vendidos para fines de servicio común del colectivo.

5.1.2. Se establecerá el mecanismo más adecuado de recolección, para lo cual todas las familias residentes deberán sacar las bolsas cerradas y ubicarlas en los sitios destinados para tal fin.

5.1.3. Cada copropietario deberá hacerse cargo de la disposición final de los escombros que se produzcan en su lote, de acuerdo con la licencia ambiental y respetando los sitios establecidos para este fin.

5.2. MASCOTAS

5.2.1. Los propietarios de mascotas deberán mantener actualizadas las vacunas y otras medidas preventivas con el fin de garantizar su sanidad. En caso de accidentes ocasionados por los mismos, los gastos en que incurra el afectado serán de total responsabilidad de los dueños.

5.2.2. Los animales domésticos deberán permanecer en los predios de sus dueños. Los perros en particular cuando salgan de dichos predios, deberán estar al cuidado de personas responsables.

5.2.3. No se permitirá la tenencia de animales que representen peligro para los residentes, tales como los perros cuyas razas estén catalogadas por las autoridades como potencialmente peligrosas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, Rottweiler, Tosa Japonés. En caso de ser incluidas nuevas razas por las autoridades encargadas, se entenderán contenidas en este artículo.

5.3. OBRAS

5.3.1. La realización de obras deberá anunciarse a la Administración, informando el tiempo estimado y la presencia de trabajadores debidamente identificados. El ingreso de trabajadores sin autorización previa de los dueños no será permitido.

5.3.2. Los propietarios de las obras están obligados a instalar letrinas o pozos sépticos para el uso de los trabajadores.

5.3.3. Los trabajadores contratados para realizar obras en las zonas privadas o de servicio en las viviendas, deberán recibir la remuneración pactada en forma oportuna y de acuerdo a las regulaciones legales.

5.4. ZONAS COMUNES Y AREAS DE PROTECCION

5.4.1. El ente encargado de la Administración es responsable de administrar las zonas comunes, por delegación del Consejo de Administración. Cualquier daño que se ocasionare en ellas por responsabilidad de un residente o invitado suyo, será reparado por el causante, bajo la supervisión de la Administración, de acuerdo con

las especificaciones del bien afectado, o en su defecto será reparado por la Administración con cargo al copropietario.

5.4.2. Los residentes y sus invitados, tienen la obligación de conservar las zonas verdes y las zonas o áreas de protección establecidas. Por tal motivo están prohibidas las fogatas, podas o extracción de material vegetal o animal de las diferentes zonas.

5.4.3. Ninguna persona está autorizada para hacer cambios por su cuenta, en los jardines, miradores, vías y demás zonas comunes. Toda propuesta en este sentido deberá ser consultada a la Administración y si el caso lo amerita, deberá ser consultada y aprobada por el Consejo de Administración.

5.4.4. Las edificaciones que se construyan con finalidad social y comunal en la parcelación, tendrán su propia reglamentación de uso y conservación.

5.4.5. Las aguas de las quebradas y de los acueductos de la Parcelación, no podrán ser intervenidas, ni desviadas, ni contaminadas por parte de los residentes o sus invitados. Igualmente las zonas aledañas deberán considerarse del común, así sea que pasen bordeando el predio asignado, puesto que están sometidas a un régimen estricto de protección según la licencia ambiental expedida por la CVC.

5.5. RUIDO O ESCANDALO EN LOS PREDIOS DE LA PARCELACION.

5.5.1. El comportamiento de los residentes, sus invitados y sus trabajadores, deberá caracterizarse por el respeto y consideración para con los demás habitantes de la Parcelación. En consecuencia toda situación que afecte a los demás por ruido, discusiones, o cualquier conducta anómala, será tratada por la Administración y siguiendo las acciones contempladas en el presente Acuerdo.

5.5.2. Los equipos de sonido, televisores, grabadoras y similares, no podrán exceder los niveles que para tal fin son establecidos por el DAGMA. Equipos de limpieza y otras maquinas de trabajo doméstico deberán regularse en su intensidad y horario de uso, procurando que su operación se mantenga en niveles aceptables para una vida en convivencia.

5.5.3. Los vehículos de cualquier índole no podrán generar ruidos estridentes, ni ingresar, ni permanecer en la Parcelación con radios encendidos a alto volumen, o utilizar pitos o cornetas. Las alarmas deberán ser controladas y silenciadas por los propietarios inmediatamente se activen.

Capitulo 6. Normas de seguridad.

6.1. Las puertas de ingreso a los diferentes Núcleos deberán permanecer cerradas. (Cuando exista el servicio de porterías y vigilancia, serán objeto de reglamentación expresa)

6.2. Los residentes son responsables del comportamiento de sus visitantes e invitados. Cuando se trate de personal contratado temporalmente por la Cooperativa, ésta deberá designar a un empleado para que lo supervise.

6.3. Toda persona que ingrese a la Parcelación con autorización de un residente, quedará bajo la responsabilidad de éste.

6.4. Si los residentes se ausentan temporalmente, deberán informar por escrito, indicando el nombre y dirección de una persona responsable, a quien se le pueda avisar en caso de que durante su ausencia surja una situación que afecte al inmueble o a los intereses del residente.

6.5. Igualmente el residente que se ausente deberá informar por escrito a la Administración los nombres e identificaciones de las personas autorizadas para ingresar a su vivienda; de lo contrario no se permitirá el ingreso de persona alguna.

6.6. Todos los conductores de vehículos deberán manejar con prudencia dentro de las vías de la Parcelación. La velocidad máxima permitida será de 10 Km. por hora.

6.7. Se prohíbe la tenencia y/o manipulación de sustancias químicas u otras (corrosivas, tóxicas, inflamables, combustibles o explosivas) que pongan en peligro la convivencia y condiciones ambientales de la parcelación.

6.8. Todos los habitantes de la Parcelación, deberán permanecer alerta para avisar sobre cualquier situación anómala o sospechosa dentro de las zonas individuales, comunes, comunales o públicas, siendo solidarios en toda circunstancia con sus vecinos. Especialmente deberán alertar sobre los riesgos que puedan tener los niños y los ancianos.

Capítulo 7. Normas Generales

7.1. La máxima autoridad interna dentro de la Parcelación la conforma la Asamblea General de Copropietarios, integrada por los copropietarios o sus delegados o representantes, que en ningún caso podrán ostentar la representación de más de dos (2) copropietarios, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal, o en la Ley 675 de 2001 y demás disposiciones que regulen la propiedad horizontal.

7.2. Los copropietarios que deleguen su representación en la Asamblea, aceptarán la responsabilidad que se deriva de las decisiones que su representante asumió y no podrán desconocer posteriormente los acuerdos, bajo el pretexto de no haber asistido.

7.3. La Asamblea podrá deliberar con la presencia de la mitad más uno de los copropietarios o sus delegados y las decisiones se podrán tomar con el voto de la mitad más uno de los presentes. Todos los copropietarios tienen derecho a participar en las deliberaciones y las decisiones son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador o Administradora y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la Parcelación.

7.4. La Asamblea General de Copropietarios se realizará anualmente, en los tres primeros meses del año, para tratar asuntos generales de la administración y normatividad de la Parcelación. Se reunirá de manera extraordinaria cuando lo estime necesario o a pedido de cinco (5) de los copropietarios.

7.5. El Consejo de Administración podrá delegar el manejo de las situaciones previamente definidas en un Comité de Convivencia de la Parcelación. Así mismo

contará con el apoyo de la Administración de la Cooperativa y de la Junta de Vigilancia para garantizar que se ventilen oportunamente los asuntos que puedan afectar la convivencia armónica.

7.6. El Comité de Convivencia podrá operar cuando se presenten controversias que pueda surgir con ocasión de la vida en común en la Parcelación y su función estará encaminada a presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las y a fortalecer las relaciones de vecindad.

7.7. Los miembros del Comité de Convivencia podrán ser elegidos por la Asamblea General de Copropietarios, o en su defecto, por el Consejo de Administración, como lo contemplan los Estatutos de la Cooperativa. Su vigencia será de un (1) año y estará integrado por un número de tres (3) copropietarios. El ejercicio del cargo no tendrá remuneración.

7.8. Las partes podrán acudir a mecanismos alternos para la solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, tales como la Ley 640 de 2001, así como las disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen. En todos los casos la Junta de Vigilancia podrá intervenir en el marco de sus funciones y responsabilidades consagradas en los Estatutos de la Cooperativa.

7.9. En caso de contravención de las normas consagradas en los códigos de policía, se acudirá al procedimiento policivo correspondiente.

7.10. La cuota de administración y sostenimiento deberá ser cancelada dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. El atraso en el pago implicará sanciones por mora, que se incluirán en la factura producida por la Administración en el mes siguiente, sin perjuicio de ser reportado el deudor moroso de más de dos (2) cuotas, al abogado para el cobro judicial.

7.11. Cuando un copropietario haya alquilado su vivienda, siempre será responsable del pago de las cuotas de administración, independientemente de lo que haya pactado con el inquilino.

Capítulo 8. Sanciones.

8.1. El Consejo de Administración será el encargado de reglamentar e imponer las sanciones a los copropietarios, por cualquier violación o desacato de los acuerdos de convivencia aquí establecidos. 8.2. Dependiendo de la gravedad del hecho, se podrán imponer los siguientes tipos de sanciones:

a) Amonestación escrita, en aquellos casos en que la infracción se considere leve. Tendrá un carácter educativo, buscando que los copropietarios asuman una actitud responsable frente al hecho que motiva la amonestación.

b) Multa o sanción pecuniaria, que será valorada y fijada por el Consejo de Administración, entre cinco (5) y quince (15) salarios mínimos diarios legales vigentes. Los valores que se causen por este concepto deberán ser pagados a la Cooperativa Loma Larga en el siguiente mes de habersele comunicado al infractor.

c) Restricción temporal al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, para el residente responsable, su familia y sus invitados. El tiempo de restricción será establecido entre uno (1) y seis (6) meses, según la gravedad de los hechos. Los

residentes suspendidos, sean copropietarios o arrendatarios, quedarán obligados a seguir pagando las cuotas de administración fijadas durante el término de la suspensión.

d) Pago de daños materiales en áreas comunes o comunitarias. En caso de que el copropietario o arrendatario no haga las reparaciones de acuerdo con lo estipulado por la Administración, dichos daños serán valuados por un perito designado por el Consejo de Administración para efectuar el cobro al responsable, incluyendo la vía ejecutiva en caso de que éste se negare.

8.3. Cuando la sanción no estuviese expresamente prevista en el Acuerdo de Convivencia, el Consejo de Administración se guiará por el espíritu general del mismo, buscando la defensa de los intereses comunes, que le han sido confiados y en guarda de la armonía y de las buenas relaciones sociales que deben reinar en la Parcelación.

8.4. El Consejo de Administración, para la imposición de sanciones, tendrá en consideración los procedimientos contemplados en el presente Acuerdo de Convivencia, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Además, tendrá en la cuenta la intención del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes o agravantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado o la reincidencia.

Capítulo 9. Tramite de las sanciones. Procedimiento.

a. Conocimiento del hecho, acto u omisión e informe al Administrador o Administradora.

Cualquier residente, sea copropietario o inquilino, podrá informar al Administrador o Administradora, de forma verbal o escrita y en forma clara, sobre el hecho o situación que afecta la convivencia en la Parcelación. Igualmente el Administrador o Administradora, podrá iniciar la investigación respectiva cuando tenga conocimiento directo de la situación o a través de empleados o servidores de la copropiedad.

b. Actuación del Administrador o Administradora, aviso al posible infractor y posibilidad de descargos.

Una vez conocida la situación, el Administrador o Administradora tendrá tres (3) días para poner por escrito en conocimiento del infractor la situación motivo de queja.

c. Requerimiento para cumplimiento del reglamento o archivo del procedimiento.

El Administrador o la Administradora, notificará por escrito a la persona infractora y le dará un plazo para responder, entre uno (1) y cinco (5) días. Si el Administrador o Administradora considera que no hay méritos para aceptar la queja, lo informará al demandante y éste, si no queda satisfecho con la respuesta, podrá recurrir al Consejo de Administración o a la Junta de Vigilancia para que estudie el caso y se pronuncie al respecto en el curso de una semana.

d. Desacato del requerimiento

Si vencido el plazo, el infractor no ajusta su conducta al Acuerdo de Convivencia, o no responde, el Administrador o Administradora informará al presidente del Consejo de Administración, adjuntando todo lo actuado, con el fin de que este órgano decida sobre las posibles sanciones a aplicar.

e. Actuación del Consejo de Administración

El Consejo de Administración se reunirá lo antes posible y analizará todo el material probatorio, luego de lo cuál citará al infractor para escucharlo y darle la oportunidad de que haga sus descargos. La citación se hará por escrito por el Administrador o Administradora, o en su defecto por la persona escogida para tal fin, dejando constancia de la diligencia, así el infractor no firme la copia de la citación.

f. Decisión del Consejo de Administración

Vencido el término, independientemente de que el infractor haya presentado descargos o no, el Consejo analizará las pruebas adjuntadas y decidirá sobre el tipo de sanción a que haya lugar. Copia de la resolución correspondiente se expondrá durante quince (15) días en los lugares establecidos, explicando claramente el hecho que originó la sanción. Si no existe mérito para aplicar una sanción, se archivará el caso.

g. Acta

Del procedimiento anterior, el Consejo de Administración levantará un acta, detallando los hechos y determinando si optó por aplicar una de las sanciones previstas o si archivó el caso. Copia del acta se entregará al infractor, por medio del Administrador o Administradora, en un plazo máximo de tres (3) días después de realizada la reunión del Consejo de Administración, indicando el término de la ejecución de la sanción escogida.

h. Ejecución de las sanciones.

El Administrador o Administradora será la persona responsable de hacer efectiva la sanción impuesta y podrá apoyarse en el Comité de Convivencia o en la Junta de Vigilancia si se trata de un llamado a la reflexión. Informará las sanciones pecuniarias para que se incluyan en los valores adeudados. Siempre tendrá en consideración el derecho del residente a impugnar la decisión, dentro de los siguientes quince (15) días de la notificación y el Consejo de Administración decidirá sobre el procedimiento a seguir, apoyándose en el Comité de Convivencia y en las instancias que estime convenientes para finalizar el caso.

Capítulo 10. Vigencia y aplicación.

El Acuerdo de Convivencia, que se compila en el presente documento, fue aprobado por unanimidad en reunión plenaria del Consejo de Administración de la Cooperativa Multiactiva Loma Larga, realizada el 26 de octubre de 2005, previo análisis de sus miembros. Fue distribuido a todos los asociados para su conocimiento en el mes de diciembre de 2005 y posteriormente se convocó a dos reuniones celebradas los días 18 y 25 de mayo de 2006 para garantizar su

socialización y discusión entre los asociados. La versión entregada por los asistentes a dichas reuniones se puso a consideración de la Asamblea de Copropietarios que se realizó el día **29 del mes septiembre de 2006**, se le incorporaron las modificaciones propuestas que constan en el Acta 004-2006 de dicha Asamblea y fue aprobado por mayoría absoluta, entrando en vigencia a partir de la fecha.

Se incorpora el siguiente Decálogo de Convivencia, como parte integrante del presente Acuerdo de Convivencia:

1. CUIDAREMOS el medio ambiente, en toda su extensión (agua, aire, fauna, flora y personas).
2. Nos SOLIDARIZAMOS con todos los asociados y asociadas y sus grupos familiares.
3. Reconocemos el Bienestar COLECTIVO como prioritario.
4. Aceptamos que los y las demás también tienen DERECHOS invulnerables.
5. CONCERTAREMOS con los vecinos y las vecinas, en caso de diferencias significativas.
6. Nos comprometemos a cumplir los DEBERES para poder exigir nuestros Derechos.
7. Apoyamos el cumplimiento de los ACUERDOS como base de la convivencia.
8. Lucharemos por la SEGURIDAD colectiva, para lograr la CONVIVENCIA pacífica.
9. Vigilaremos solidariamente la INTEGRIDAD de nuestra Comunidad.
10. Compartimos, con fe, los ideales de la Economía Solidaria.