

# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector



## **MARCO CONCEPTUAL**

### **DEFINICIÓN**

El manual es una colección ordenada de reglas o preceptos, concertados por la comunidad, que se expide por la autoridad competente, para el cumplimiento de las normas, a través de un documento en el que se comprendía la parte fundamental de la convivencia.

El manual contiene los lineamientos esenciales para garantizar la convivencia pacífica, solidaridad social, respeto a la dignidad humana y la armonía en las relaciones entre residentes, comerciantes, visitantes y personal que labora en la Unidad Habitacional.

Si la convivencia es la acción de convivir y ésta significa vivir en compañía de otro u otros, el concepto hace referencia a la manera armónica, tolerante y civilizada como deben actuar los habitantes del Conjunto.

Se enmarca en la perspectiva de los derechos que brindan herramientas básicas para que la persona pueda respetar, defender y promover los derechos fundamentales, relacionándolos con las situaciones de la vida cotidiana de los habitantes del Conjunto, cuando puedan ser vulnerados, tanto por las acciones propias como por la de los otros, según lo establecido en el preámbulo y Artículo No. 2 de la Constitución Política de Colombia expedida en 1.991, la Ley 675 de 2.001, el Acuerdo 079 de 2.003, del Consejo del Distrito, conocido como Nuevo Código de Policía de Bogotá, el Reglamento de propiedad Horizontal, contenido en la Escritura No. 1542 de 2.003, corrida en la Notaría 19 de esta ciudad y demás normas complementarias.

Las competencias ciudadanas representan las habilidades y conocimientos necesarios para construir la convivencia, participar democráticamente y valorar el pluralismo.

### **OBJETIVOS**

1. Garantizar el respeto por la vida, los derechos humanos y los principios democráticos de paz, convivencia, pluralismo, justicia, solidaridad y equidad.
2. Garantizar los derechos de los residentes y velar por el cumplimiento de los deberes reglamentados
3. Propender por la existencia de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los residentes del Conjunto, comerciantes y visitantes a fin de mejorar la calidad de vida de todos los habitantes.

4. Hacer énfasis en la importancia de las relaciones humanas y fomentar el respeto mutuo, el dialogo y la reciprocidad.
5. Aprender a conocer y controlar aquellos factores del ambiente social que atentan contra la comunidad como la intolerancia, irrespeto, autoritarismo y todas las expresiones de sometimiento y degradación que no son dignas del ser humano.
6. Facilitar la amigable solución de conflictos, generados entre los diferentes actores de la comunidad.

### **RELACIONES INTERPERSONALES**

Para el desarrollo ordenado de la comunidad es necesario reconocer el principio jerárquico y comportarse en forma socialmente aceptable. Todos sus miembros están llamados a respetarse en su integridad física, intelectual y moral, interpretando estos conceptos no tanto en su limitado alcance jurídico, sino en su más profundo significado humano.

Respetar I otro como persona, quiere decir tener en cuenta sus condiciones peculiares o circunstanciales, incluyendo las más elementales normas de cortesía. Significa respetar el espacio físico (privado, comunal, publico etc.) y social de cada uno, mantener la calidad del entorno ambiental (jardines, prados, arboles, etc.). Aceptar que todos somos parte de la naturaleza del universo.

### **PRINCIPIOS BASICOS SOBRE CONVIVENCIA**

Son aquellos fundamentos o razones fundamentales sobre las cuales se procede reflexionando y razonando en cualquier materia, asunto ó circunstancia, pero también pueden entenderse como la forma de concebirlos, con el empleo de ciertos métodos aceptados y reconocidos universalmente. Los que regirán el Manual de Convivencia, se resumen a continuación:

- a. Igualdad: Situación en que los individuos tienen los mismos derechos y opciones, no teóricamente, sino de hecho, en que no se tiene en cuenta las diferencias sociales, regionales, económicas, culturales, religiosas o políticas. En Esencia, reconoce a todos los ciudadanos, su capacidad para hacer valer los mismos derechos.
- b. Comunicación: Base de prevención y resolución de conflictos, incluye lo que decimos cuando hablamos con los demás, los mensajes que emitimos, el tono de voz, expresiones faciales y el lenguaje de nuestro cuerpo. También supone escuchar, hacer preguntas y tratar de entender como lucen las cosas desde el punto de vista de la otra persona. Una parte importante de la comunicación es entender que cada uno tiene una visión diferente de las cosas. Comunicar significa informar y recibir información, persuadir y dejarse influir, motivar y ser motivado, interpretar y ser interpretado, educar y ser educado.
- c. Tolerancia: Es el respeto o consideración hacia opiniones o prácticas de los demás, aunque sean diferentes a las nuestras; es la expresión más clara del respeto por los otros y como tal un valor fundamental para la convivencia pacífica entre las personas. Cuando se presenten los conflictos, en mejor dialogar con sus oponentes y buscar puntos de acuerdo, compromiso y conciliación.
- d. Libertad: Es la posibilidad que tenemos de decidir por nosotros mismos; es actuar en las diferentes situaciones que se nos presentan en la vida. Quien es libre, escoge entre

determinadas opciones, las que le parecen mejores o más convenientes para su propio bienestar y el de los demás o de la sociedad en general.

- e. Solidaridad: Es un valor de trascendencia, pues gracias a ella se ha logrado sobrevivir y salir adelante luego de las dificultades. Cuando la ponemos en práctica nos hace inmensamente fuertes y podemos asumir sin temor más grandes desafíos, al tiempo que resistimos con firmeza los embates de la adversidad.
- f. Paz: Es el resultado de la sana convivencia entre los seres humanos. Para hacerla posible, es necesario un ordenamiento social y justo, en el que todos los ciudadanos tengan las mismas oportunidades de desarrollarse como personas y le sean respetados sus derechos. La paz no es ausencia de conflictos, sino la capacidad de manejarlos y superarlos por medio de métodos no violentos como el diálogo y la negociación.
- g. Respeto: Es la base fundamental para la convivencia civilizada y pacífica entre los miembros de una sociedad. El respeto abarca todas las esferas de la vida, empezando por el que nos debemos a nosotros mismos, a nuestros semejantes, al medio ambiente, a las leyes y a las normas sociales. En la medida que el bien general prime sobre el particular, se construye la plataforma, donde se asentará el respeto mutuo.
- h. Responsabilidad: Es la conciencia acerca de las consecuencias que tiene todo lo que hacemos o dejamos de hacer, sobre nosotros mismos o los demás. La responsabilidad garantiza el cumplimiento de los compromisos adquiridos, generando confianza y tranquilidad entre las personas.
- i. Justicia: Consiste en conocer, respetar y hacer valer los derechos de las personas. Ser justos implica reconocer, aplaudir y fomentar las buenas acciones, condenar aquellos comportamientos que hacen daño a los individuos o la sociedad y velar porque los responsables sean debidamente castigados por las autoridades correspondientes.

### **EL CONFLICTO**

Se entiende por conflicto la tensión que un individuo mantiene, al estar sometido a una o más fuerzas que se excluyen mutuamente.

Es un proceso de enfrentamiento entre dos o más partes ocasionado por un choque de intereses, valores, acciones o direcciones. Es una construcción social propia del ser humano, diferenciada de la violencia, que puede ser positiva o negativa, según como se determine, con posibilidades de ser conducida, transformada y superada por las mismas partes, con o sin ayuda de terceros.

Donde hay vida hay conflicto; se trata entonces de buscar los medios adecuados y mecanismos de transformación pacífica y creativa de los mismos. El conflicto y el cambio son inseparables y pueden aparecer a distintos niveles: verbal, emotivo ó simbólico. La vida social también entraña un gran número de conflictos. El individuo, presionado por los distintos grupos sociales a los que pertenece, experimenta conflictos de variada naturaleza.

Hay diferentes tipos de conflictos: personales. Conyugales, familiares, laborales, vecinales y contractuales, que serían analizados y cuya solución será facilitada con la ayuda de los respectivos niveles organizacionales existentes en el Conjunto Residencial.

## **PROCEDIMIENTOS PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS**

1. Identificación de las causas, desarrollos, circunstancias y actores.
2. Creación de actitudes, condiciones, alternativas, OPCIONES Y CUERDOS PARA LA SOLUCION.
3. Acudir al Administrador para buscar mecanismos civilizados de acercamiento entre las partes.
4. Acatar y respetar lo acordado.

## **SOLUCION DE CONFLICTOS**

Cualquier conflicto que surja entre las personas de la comunidad, debe ser solucionado inicialmente por ellas o con la ayuda de terceros, aprendiendo a utilizar el dialogo como medio fundamental para resolver los problemas. Solo después de agotar la etapa de diálogo constructivo y armónico, se acudirá al Administrador, en primera instancia, quien estudiara y evaluara la situación de acuerdo con la naturaleza del problema, entrara a solucionarlo inmediatamente o en caso contrario, requerirá el Comité de Convivencias, al que le informara por escrito y le adjuntara los documentos donde se consigna la queja.

El Comité de Convivencia, una vez conocido el asunto, iniciara un proceso de acercamiento entre las partes, tratando de buscar soluciones, para los cual presentara formulas de arreglo concertado mancomunalmente, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Cumplida su gestión, informara por escrito al Administrador para que actúe de conformidad.

En el momento que el infractor se haga acreedor a alguna sanción, el administrador comunicara por escrito al Consejo de Administración para que le imponga la que considere conveniente, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en el reglamento de Propiedad Horizontal.

Como mecanismo complementario, las partes podrán acudir a otras instancias jurisdiccionales, según lo contemplado en la normatividad vigente, teniendo siempre en cuenta la gravedad y reiteración de la falta.

Frente a la violación de las normas contempladas por el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el artículo 112 del Capítulo X, sobre conductas que constituyen violación al régimen de convivencia, el Administrador del Conjunto Residencial es el competente para conocer e iniciar la investigación por iniciativa propia o por denuncia verbal o escrita de cualquier persona.

Una vez logre establecer la existencia de la falta y la responsabilidad del infractor, presentara informe al Consejo de Administración, órgano que tomara las medidas que estime convenientes. Según la gravedad y la reiteración de la falta deberá aplicar los artículos 113, 114, 115, 116 y 117 del Capítulo y Reglamente y citados.

## **ORGANOS COMPETENTES PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS**

- **ADMINISTRADOR**

Es el responsable de la Administración del Conjunto y su representación legal, nombrado por el Consejo de Administración. Entre sus funciones, relacionadas con la convivencia, se pueden señalar las siguientes:

1. Resolver oportunamente todos los reclamos y quejas que se le formulan verbalmente o por escrito.
2. Velar por la tranquilidad, seguridad, salubridad y buenas costumbres de los propietarios, residentes y usuarios y propender por la convivencia armónica.
3. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración.
5. Presentar al Comité de Convivencia los casos que ameriten su pronta y facilitadora intervención, en la solución de conflictos entre los residentes del Conjunto.
6. Notificar por escrito a los habitantes, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración por el cumplimiento de sus obligaciones.

- **COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Es el ente encargado de fomentar la convivencia pacífica, armónica y civilizada entre los miembros de la comunidad y velar, junto con los demás órganos de dirección, por el cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Código de Policía de Bogotá.

Está integrado por tres (3) residentes, propietarios o no, elegidos por la Asamblea General Ordinaria, por un periodo de un año y pueden ser reelegidos.

Las controversias o discrepancias suscitadas con ocasión de la vida en comunidad, cuyas conductas constituyan violación a la normatividad vigente, son del resorte del Comité de Convivencia, el que estudiará el caso, una vez puesto a su consideración por parte del afectado, a través del Administrador.

Cuando sean requeridos sus buenos oficios, promoverá reuniones conciliadoras con las partes, levantará las actas respectivas de cada sesión a las que necesariamente debe asistir al Administrador, quien conocerá de los acuerdos o en caso contrario, procederá conforme a lo estipulado en las normas que regulan la materia.

Antes de cualquier sanción, el Comité de Convivencia procurará el acercamiento entre las partes, procurando que éstas encuentren de manera civilizada y racional solución del conflicto, de lo cual se dejará constancia en acta firmada por los interesados.

El Comité de Convivencia desarrollara una labor eminentemente conciliadora y facilitadora en la solución de conflictos, que generen situaciones contra la convivencia y armonía ciudadana, sin perjuicio de presentar al Consejo de Administración planes, proyectos y programas que fomenten el desarrollo comunitario, fortalezcan el tejido social y mejoren la calidad de vida de los residentes en el Conjunto.

- CONSEJO DE ADMINISTRACION

Es el máximo órgano de dirección, cuando no se encuentre reunida la Asamblea; está integrado por siete (7) miembros principales y cuatro (4) suplentes numéricos, elegidos para periodos de un año por la Asamblea General Ordinaria. Entre las funciones, relacionadas con la convivencia ciudadana, se puede anotar las siguientes:

1. Nombrar y remover el Administrador y a su suplente para periodos de un año de gestión y fijarles la remuneración.
2. Nombrar y remover los miembros del Comité de Convivencia, cuando no lo haga la Asamblea General.
3. Imponer las sanciones por violación al régimen de convivencia del Conjunto Residencial.
4. Aprobar las reformas al Manual de Convivencia.

## **MARCO OPERACIONAL**

### **CAPÍTULO I**

#### **DERECHOS Y DEBERES DE LOS HABITANTES DEL CONJUNTO**

Artículo 1. Derechos de los residentes, comerciantes y visitantes de la unidad habitacional:

1. Participar con voz y votos en las reuniones generales de cada entrada.
2. Elegir y ser elegido de entrada, a la cual pertenezca.
3. Participar, a través del delegado, en la asamblea general de copropietarios.
4. Elegir y ser elegido para el consejo de Administración, siempre y cuando sea delegado de entrada.
5. Participar en los diferentes comités existentes en los conjuntos.
6. Disfrutar de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino o uso de los mismos.

Artículo 2. Deberes de los residentes, comerciantes y visitantes del conjunto:

1. Comportarse con elevado espíritu de civismo y solidaridad, evitando todo acto que altere la convivencia.
2. Velar porque las zonas comunes, entradas, pasillos, escaleras, jardines, prados, zonas verdes, parques infantiles, inmobiliario común, parqueaderos y en general el espacio público, permanezcan en buen estado y se les dé uso apropiado.
3. Acatar las instrucciones establecidas en los reglamentos y medidas, emanadas de la Administración sobre: recolección de basuras, residuos sólidos y lixiviados, aseo, vigilancia, manejos de mascotas, prados y jardines, condición a la velocidad establecida y

estacionamientos de vehículos automotores de residentes y visitantes, empleo de máquinas, uso de aparatos que produzcan ruidos estridentes, fiestas o reuniones sociales en horas establecidas, trasteos y reparaciones locativas en los horarios establecidos, prevención y atención de desastres.

### Artículo 3. Prohibiciones a residentes, comerciantes y visitantes del conjunto

1. Los apartamentos no tendrán uso distinto, al cual inicialmente fueron concebidos, que pueda mermar el prestigio y armonía del conjunto.
2. Obstruir las puertas, pasillos y escaleras con cualquier clase material, de manera que se afecte el libre tránsito, el buen aspecto y la seguridad del edificio.
3. Colocar afiches, avisos, placas, anuncios luminosos en las fachadas, balcones, ventanas y demás partes exteriores del edificio, que produzcan contaminación visual. se exceptúan los adornos en épocas navideñas.
4. Producir ruidos, sonidos, gritos o promover disturbios en áreas privadas o comunes que alteren la normal y necesaria tranquilidad que exige la convivencia ciudadana.
5. Colocar y sacudir por las ventanas ropas, alfombras o mantas de cualquier tipo, que afecten el buen aspecto del edificio, lo mismo que lavar y secar tapetes o cualquier otro elemento en la zonas, verdes y/o comunes que incomoden a los vecinos.
6. Arrojar por las ventanas basuras o desperdicios que caigan en otros apartamentos, zonas verdes y/o zonas comunes, vías públicas, así como depositar en cualquier sitio, residuos alimentos, destinados a los animales de la calle.
7. Depositar las basuras en escaleras, puertas de cada apartamento o edificio, zona verdes, parqueaderos o cualquier zona no definida para tal efecto, que incomoden a los residentes y visitantes
8. Realizar cualquier modificación o arreglo a las fachadas de los edificios, sin previa autorización de la Administración
9. Realizar arreglos o reparaciones locativas en horario diferente al establecido por la Administración: de lunes a sábado, de 8 a.m. a 5 p.m.  
El horario anterior no incluye domingos ni festivos, salvo previa autorización de la Administración.
10. Instalar ductos externos a la fachada, correspondientes a cualquier tipo de desfogue, sin autorización previa de la administración.
11. Consumir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas en áreas comunes y espacio público, comprendido en la unidad residencial.
12. Expender o almacenar sustancias alucinógenas.
13. Comportarse en público o privado de manera que se vulneren los principios de la ética, la moral, la decencia y los buenos modales.
14. Depositar cualquier tipo de escombros en los contenedores.
15. Colocar los escombros en los andenes, zonas comunes y verdes o parqueaderos.
16. Colocar en las canecas pendulares, bolsas con residuos sólidos.

## CAPITULO II

### NORMAS DE CONDUCTA A SEGUIR POR LA COMUNIDAD

#### Artículo 4. Basuras, residuos sólidos y escombros

1. Seleccionar los residuos sólidos, al interior de cada apartamento, de acuerdo con los criterios técnicos de separación en la fuente y reciclaje, divulgados por la Administración.
2. Sacar las basuras o residuos por la administración.
3. Depositar la basura o residuos sólidos siempre en el interior de los contenedores, dejándolos cerrados, una vez se haya utilizado, aprovechando la capacidad de los mismo y no colocar, en ningún caso, las bolsas encima de las tapas ni al lado de los contenedores.

#### Artículo 5. Mascotas

1. Los perros del conjunto residencial se deben sacar con correa y trabilla y por ninguna motivo pueden circular sueltos por la vía pública y zonas comunes.
2. Todo los perros deben estar registrados en la Administración, la que se encarga de colores un collar que los distinga como perteneciente al conjunto y provee al dueño de un carné que lo acredite como su propietario y le permita su tenencia y tránsito.
3. Los propietarios o tenedores de perro deben recoger los excrementos y depositarlos en las canecas, que para tal fin están ubicadas en las zonas verdes.
4. Todos perro debe estar acompañado de su propietario o tenedor, de lo contrario será declarado por la Administración como callejero dándose aviso a las autoridades competentes para que lo recojan.
5. Las ejemplares de las razas Staffordshire, terrier, doberman dogo, fila brasiler, mastín napolitano, pitbull terrier, rottweiler, tosa japonés y algunas otras, consideradas potencialmente peligrosas, deben estar acompañadas por adultos responsable, quien debe portar un permiso especial, expedido por la autoridad competente. el animal debe ser conducido con bozal, trabilla y correa.
6. Sin excepción, los perros residentes en el conjunto deben estar vacunados, de acuerdo con las normas de la secretaría de salud del distrito capital.
7. No dejar, bajo ninguna circunstancia, las mascotas solas en los apartamentos.

#### Artículo 6: Ruidos y escándalos

1. No producir ruidos, sonidos o gritos, promover disturbios que alteren la normal y necesaria tranquilidad que exige la convivencia, de acuerdo con la clasificación de zona residencial o mixta, establecida en el plan de ordenamiento territorial vigente.
2. No utilizar los aparatos de radio, televisión o instrumentos de música o resonancia, fuera de los límites permitidos por la ley. actualmente se aceptan 65 decibeles de día y 45 de noche.
3. No producir trepidaciones, vibraciones o ruidos por medio de aparatos o máquinas de cualquier naturaleza, que perturben la tranquilidad y comodidad de la comunidad. salvo los casos previstos en el reglamento de propiedad horizontal.

4. No realizar fiestas, reuniones sociales o familiares en los apartamentos, en las zonas comunes y el espacio público, que alteren la tranquilidad de los habitantes del respectivo edificio, en cumplimiento de la normatividad contemplada en el reglamento de propiedad horizontal.

#### Artículo 7: Zonas verdes y jardines

1. No contaminar las zonas verdes y los jardines con basuras, excrementos o desechos de cualquier naturaleza.
2. No utilizar las zonas verdes y los jardines para actividades particulares, como asados, fogatas, etc.
3. Cuidar y velar por la calidad ambiental de los parques y jardines y no deteriorar sus características.
4. No realizar cualquier tipo de arborización, tala o poda de árboles, sin permiso expreso de la Administración y las autoridades competentes
5. No efectuar arreglos o modificaciones a los jardines o zonas verdes del conjunto, sin autorización de la administración

#### Artículo 8: Parqueaderos

1. Solo pueden ser utilizados los parqueaderos por los residentes, de acuerdo con el reglamento interno correspondiente.
2. Los residentes deben parquear en las zonas asignadas por la administración.
3. Los visitantes autorizados, ocupan los espacios habilitados para tal efecto.
4. Para tener derecho al parqueadero, es necesario poseer la tarjeta de propiedad del vehículo a nombre del residente y el registro correspondiente, expedido por la administración.
5. Los vehículos deberán estacionarse obligatoriamente en reversa, dentro de las líneas de parqueo, sin obstruirse tránsito peatonal y vehicular
6. Está prohibida la reparación en la zona de parqueaderos y el lavado de los vehículos en las vías públicas.
7. Cuando una alarma se dispara, el propietario o tenedor deberá suspenderla, de lo contrario, la administración está facultada para hacerlo.
8. Los vehículos inmovilizados en los parqueaderos, después de seis meses serán retirados a solicitud de la administración, por el organismo competente.

#### Artículo 9: Fachadas, zonas comunes y espacio público

Los muros que conforman las fachadas de los edificios son bienes comunes, y aunque las ventanas exteriores y las materas, tengan calidad de bien privado, por formar parte de las fachadas, su modificación está limitada de acuerdo con las siguientes normas. para lo cual no se permite:

1. Variar la forma, el tipo, el tamaño y la localización de las ventanas.
2. Pintar o decorar las fachadas o los muros exteriores con tonalidad diferentes a las existentes originalmente en el conjunto.
3. Realizar en los apartamentos o los locales comerciales, obras que puedan perjudicar la estabilidad y solidez del oficio
4. Efectuar nuevas construcciones en los últimos pisos que alteren el muro del edificio.

5. Instalar antenas de radio o televisión en los balcones, ventanas o muros del edificio.
6. Colocar avisos, placas, anuncios, letreros luminosos u opacos, banderas de propagandas, carteles, cables o alambres, en las fachadas, balcones, ventanas y demás partes del edificio. se exceptúa la zona comercial.
7. Alterar las zonas comunes, variando el diseño arquitectónico, uso y su fruto, con los cuales fueron concebidos inicialmente.
8. Conservar y respetar las características físicas, ambientales y culturales del espacio público

#### Artículo 10: Parques, canchas deportivas y Casa Cultural.

Los parques, canchas deportivas y Casa Cultural se usarán de acuerdo con las siguientes normas:

1. Las zonas correspondientes a los parques infantiles, deben delimitarse y protegerse convenientemente y tan solo pueden ser utilizadas por los niños menores de doce años
2. Los niños que usen los parques, deben estar siempre acompañados de un adulto responsable
3. La administración vela por la conservación y mantenimiento de los parques, garantizando las condiciones de aseo, estética y seguridad.
4. El uso de la cancha de tenis tiene una reglamentación especial, a cargo de la administración del conjunto residencial.
5. Las demás canchas deportivas, pueden ser utilizadas libremente, pero en casos de demanda, su uso y horario serán reglamentados por la administración
6. La casa cultural tiene una reglamentación especial, a cargo de la administración del conjunto residencial.
7. Es obligación de los residentes del conjunto, informar sobre cualquier anomalía que se presente en la casa cultural a la administración, o a las autoridades competentes, si la observación no es atendida oportunamente.

#### Artículo 11: Comercio

Solo se permite funcionar establecimientos comerciales en el conjunto residencial en el área de carácter mixto, que sean aceptados por la ley, de acuerdo con las siguientes normas:

1. Los horarios máximos de atención al público serán los autorizados por el conjunto de administración, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.
2. Esta absolutamente prohibido expender bebidas alcohólicas y cigarrillos a los amenores de edad.
3. No se permite la administración, comercialización, conservación, almacenamiento o procesamientos de sustancias alucinógenas, inflamables, incendiarias o explosivas.
4. La difusión de música debe hacerse dentro de los límites permitidos por la ley, con el fin de no incomodar a los vecinos residentes en el mismo edificio o sus alrededores.
5. Los productos que se ofrezcan, deben presentarse y exhibirse dentro del área de cada local y en ningún momento podría invadir los andenes, zonas comunes y el espacio público del conjunto.

6. Los establecimientos comerciales tienen que estar dotados de persianas o instalaciones similares, que permitan aislar del exterior las áreas, donde la visión y el ruido puedan resultar perjudiciales a la estética del edificio y no se adecuen con el entorno, creando impactos visuales y auditivos negativos.
7. Los supermercados y expendio de comida, de cualquier tipo (restaurantes, cafeterías, panaderías, etc.), deben cumplir con todos los requisitos y exigencias para su conveniente y adecuada manipulación, de acuerdo con las normas expedidas por las autoridades competentes.
8. Los establecimientos dedicados al expendio de alimentos deben poner en práctica permanente las disposiciones relacionadas con el manejo de aguas residuales.
9. Los locales comerciales no pueden ser destinados a vivienda o negocios nocturnos como bares, discotecas, tabernas, juegos de azar y aquellas actividades no contempladas para zonas residenciales o mixtas, de acuerdo con la normatividad vigente sobre propiedad horizontal y uso del suelo urbano.
10. No se permitirá la subdivisión de los locales comerciales ni el cambio de destinación, salvo los procedimientos exigidos por las normas actuales.

## CAPÍTULO III

### AUTORIDADES

#### Artículo 12: Estructura Jerárquica

Dentro del Conjunto Residencial, la estructura jerárquica para la atención de conflictos está definida por los siguientes niveles:

1. Asamblea General de Delegados
2. Consejo de Administración
3. Comité de Convivencia
4. Administrador
5. Supervisores de Seguridad
6. Vigilantes

#### Artículo 13: Carnetización

La Administración proveerá del correspondiente carné, a cada uno de los residentes que integren cualquiera de los niveles organizacionales establecidos en el artículo anterior, que lo acredite como tel.

#### Artículo 14: Cumplimiento de disposiciones

Las diferentes personas que conforman los niveles mencionados en el artículo 12, deben cumplir y hacer cumplir el presente manual, so pena de la aplicación de las sanciones administrativas y disciplinarias a las que hubiere lugar.

#### Artículo 15: Colaboración

Los empleados de la Administración, trabajadores independientes, residentes y visitantes, tienen la obligación de colaborar con las autoridades arriba citadas y las de policía, para alcanzar la plena armonía y convivencia de los habitantes del Conjunto.

## **CAPÍTULO IV**

### **SANCIONES**

#### **Artículo 16: Tipo de Sanciones**

La violación de las normas consagradas en el presente manual, hará acreedor al infractor, de acuerdo con la gravedad y reiteración de la falta, a una de las siguientes sanciones:

1. Llamado de atención escrita, por parte del Administrador, donde se le informa sobre la falta cometida y se le exige no reincidir en ella
2. Amonestación por escrito, firmada por el Administrador, con copias al folder del correspondiente apartamento, al Comité de Convivencia y al Veedor.
3. Trabajo comunitario, impuesto por la Administración respetando los principios de la dignidad humana.
4. Sanción pecuniaria, impuesta por la Administración, según la gravedad de la falta.
5. Sanción publica impuesta por el Consejo de Administración.

## **CAPITULO V**

### **DISPOSICIONES LEGALES**

#### **Artículo 17: Ordenamiento legal**

En caso de vacíos, omisiones o contradicciones en la aplicación del presente Manual, se debe recurrir, en su orden a:

1. Reglamento de Propiedad Horizontal de 2003
2. Acuerdo 079 de 2003, conocido como Nuevo Código de Policía de Bogotá.
3. Ley 675 de 2001.
4. Constitución Política de Colombia de 1991

#### **Artículo 18: Expedición y Vigencia**

El presente Manual de Convivencia, rige a partir de su fecha de aprobación y es de estricto cumplimiento por todos los Residentes y Visitantes del Conjunto Residencial Paulo Sexto Segundo Sector.

***Bogotá, Distrito Capital, 31 de Enero de 2005***

***El presente Manual de Convivencia fue aprobado por el Consejo de Administración en sesión del día 31 de Enero de 2005 Acta No. 60***