

A LA MEMORIA DE
ROGELIO SALMONA

...Más que un proyecto arquitectónico, se trataba de provocar un hecho urbano contundente: renovación de un sector y transformación del paisaje urbano, evidenciar el paisaje natural; transparentarlo a través de la arquitectura; utilizar un material local dominante y crear una densidad acorde con una adecuada ocupación.

...El tiempo ha demostrado que era posible soñar un conjunto arquitectónico abierto a la ciudad, de alta densidad, pero con una adecuada ocupación; que era posible también, a pesar de las críticas, componerlo y construirlo con un material dominante en sus fachadas; que la unidad y la variedad de un proyecto es el resultado de una infinita paciencia para escoger, seleccionar las respuestas más adecuadas acordes con el sitio, con la geografía y con el entorno, con el material que tiene sus propios atributos y exigencias formales, pero sobre todo con el propio proyecto arquitectónico que exige rigor, claridad, medida y armonía, para lograr una habitabilidad enriquecida por su propia espacialidad, por formas variadas, por la luminosidad y los reflejos del material, las escalas y la medida, ofreciendo a la ciudad una obra respetuosa, armónica y bella.

Rogelio Salmona *“Memoria de proyecto.*

El Conjunto Residencial las Torres del Parque”

TABLA DE CONTENIDO

PARTE I. MANUAL DE CONVIVENCIA	5
INTRODUCCIÓN	5
DERECHOS, DEBERES Y	8
RESPONSABILIDADES	8
A. ESPACIOS COMUNES	8
1. Balcones	8
2. Corredores	8
3. Escaleras Internas	9
4. Plataformas y Jardines	9
5. Ascensores	9
6. Auditorio Rogelio Salmona	9
7. Salón de Audiovisuales	10
8. Gimnasio	10
B. MASCOTAS	11
C. HUMOS, OLORES Y AROMAS	12
D. RUIDOS, SILENCIOS Y HORARIOS	12
E. RECICLAJE	14
F. PARQUEADEROS	14
G. MUDANZAS	15
H. CARRITOS DEL MERCADO	15
NATURALEZA Y PROCEDIMIENTOS	17
DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	17
A. ¿QUÉ ES? ¿CÓMO FUNCIONA?	17
B. PROCEDIMIENTOS	18
1. El Residente Informa.	18
2. El Administrador Hace Llamado(s) de atención.	18
3. El Comité de Convivencia Cita a la Conciliación.	19
4. El consejo de Administración Sanciona.	19
PARTE II.	22
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	22

CAPITULO PRIMERO – OBJETO, DENOMINACIÓN Y USO	22
CAPITULO SEGUNDO – DETERMINACION DEL CONJUNTO Y CLASE DE BIENES QUE LO INTEGRAN	24
CAPITULO TERCERO – DE LOS BIENES COMUNES	25
CAPÍTULO CUARTO – NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE BIENES COMUNES	28
CAPÍTULO QUINTO- EXPENSAS COMUNES	31
CAPÍTULO SEXTO – DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	34
CAPÍTULO SEPTIMO – NORMAS ESPECIALES RELATIVAS A LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	40
CAPITULO OCTAVO- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN	43
CAPITULO NOVENO – REVISOR FISCAL	57
CAPITULO DECIMO – FONDOS ESPECIALES	58
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO – PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN	59
CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO – PRESUPUESTO	60
CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO – SANCIONES	61
CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DISPOSICIONES VARIAS	63
PARTE III.	69
REGLAMENTO DE PARQUEADERO	69
CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES	69
CAPÍTULO II. DERECHO AL USO Y ASIGNACIÓN DE CUPOS	70
CAPÍTULO III CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	72
CAPÍTULO IV RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN	72
CAPÍTULO V. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE LOS USUARIOS	73
CAPÍTULO VI. NORMAS DE UTILIZACIÓN	73
CAPÍTULO VII. SANCIONES	74
CAPÍTULO VIII. VISITANTES	76
ANEXO N°1 CLASIFICACIÓN DE LOS CUPOS DE PARQUEO	77

PARTE I. MANUAL DE CONVIVENCIA

PARTE I.

MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCIÓN

En la evolución de la cultura humana, la creación de las ciudades fue una de las mayores conquistas, pero lograr que sus habitantes puedan mantener una convivencia tranquila y armónica, no siempre es fácil. Para conseguirlo, se deben implantar y acatar elementales normas de respeto y tolerancia recíprocos, para que los derechos de todos y de cada cual no resulten lesionados por las acciones de sus vecinos. En un conjunto como en el de las Torres del Parque, coexisten personas de muy diferentes edades, culturas, condiciones económicas y sociales, que se traducen en necesidades e intereses diversos, tanto en el uso de los apartamentos privados como de las áreas comunes. Acatar las normas de convivencia es una consecuencia directa de haber asimilado la cultura urbana y respetarlas de manera espontánea es contribuir al bienestar común.

Los residentes de las Torres del Parque tienen el privilegio de vivir en una obra maestra del Arquitecto Rogelio Salmona, reconocida internacionalmente. Su localización central, su apertura visual a la ciudad, su condición de Monumento Nacional, entre otras circunstancias, hacen de Las Torres un hito urbano y un referente inequívoco de la identidad bogotana. Quienes habitan el Conjunto pueden gozar de unos edificios de gran hermosura, integrados al amable entorno de sus terrazas y jardines, al Parque de la independencia y a las montañas. Sin embargo, el goce de estos privilegios se puede ver gravemente afectado por acciones, omisiones o comportamientos indebidos, que provoquen incomodidades, quejas o conflictos entre todas las personas relacionadas con el Conjunto.

Con el propósito de desalentar y prevenir este tipo de comportamientos y de estimular los que conduzcan a la convivencia respetuosa y solidaria, se ha elaborado el presente manual de Convivencia, que más que un reglamento rígido, arbitrario o producto de concepciones autoritarias, es una invitación a construir un modo de vida basado en la mutua tolerancia, en el cumplimiento de las responsabilidades colectivas y en el manejo respetuoso de los conflictos. En cuanto pacto social de amplia participación, este documento a recogido experiencias acumuladas a lo largo de cuarenta años y por tanto, reclama una actitud consiente e informada, para respaldarlo y velar por su cumplimiento, en beneficio de todos.

Las normas aquí consignadas están de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Propiedad Horizontal de las Torres del Parque, por los

Reglamentos de Garajes, de Mascotas y otros de la copropiedad, por la Ley 675 de 2001, por el Código Nacional de Policía, por el Código de Policía para Bogotá y por la normatividad vigente.

DERECHOS, DEBERES Y RESPONSABILIDADES

DERECHOS, DEBERES Y

RESPONSABILIDADES

Deberes y derechos son caras de la misma moneda, lo que implica relaciones de respeto y responsabilidades mutuas. Así, por ejemplo, mi derecho a la tranquilidad durante las horas de descanso, implica el deber de mis vecinos de no hacer ruido durante las mismas y el derecho de ellos a un tranquilo reposo, igualmente me impone el deber de no perturbarlos. Del mismo modo operan los derechos y los deberes de los vecinos frente a los espacios comunes, a un ambiente limpio y sano, al manejo de mascotas, basuras, etc.

A. ESPACIOS COMUNES

Hace referencia a todas las áreas no privadas, tales como balcones, corredores, escaleras, plataformas, jardines, ascensores, auditorios, gimnasio, garajes y demás espacios diseñados para la administración, los servicios comunales, y en general, para el disfrute y el beneficio colectivos.

Las siguientes consideraciones y normas rigen para todas las personas relacionadas con el Conjunto sean residentes, visitantes, empleados, transeúntes, etc.

1. Balcones

Por ser parte constitutiva de las fachadas y contacto directo con el exterior no deben utilizarse para reuniones sociales, presencia de mascotas u otras actividades que perturben y produzcan ruidos. Tampoco deben usarse los muros para colocar materas u otros objetos, y menos aún para arrojar colillas y desechos similares ya que estos representan peligro para los vecinos y transeúntes. Al abrir las puertas y ventanas deben asegurarse para evitar tanto el ruido como los riesgos mencionados.

Los balcones deben ser limpiados con traperos húmedos y las matas regadas con prudencia para evitar el empozamiento y la caída de agua sucia sobre vidrios y balcones de los pisos más bajos o sobre las plataformas del Conjunto. Estos balcones no son lugares para lavar tapetes u otros objetos, extender ropas, depositar desechos de mascotas u otros.

2. Corredores

Son espacios para la circulación y por tanto deben permanecer libres de objetos que impidan el tránsito tales como muebles, juguetes, materas o cualquier elemento que no haya sido autorizado expresamente por la administración. No deben ser usados como espacios adicionales para fiestas o actividades de esparcimiento familiar.

3. Escaleras Internas

Son espacios dispuestos exclusivamente para el tránsito de personas u objetos, en condiciones normales y de emergencia. Por tanto, se requiere que permanezcan libres de elementos que impidan o dificulten el paso, así como evitar de utilizar para sentarse en los escalones o para otros usos ajenos a su propósito.

4. Plataformas y Jardines

Son zonas, no sólo de intenso tránsito y de relación con el entorno más amplio, sino también destinadas al disfrute y ornamentación del conjunto. Por tanto su mantenimiento convoca la responsabilidad y solidaridad de todos sus usuarios, en lo que respecta a la libre circulación, a la estética. A la limpieza a la conservación arquitectónica, por ejemplo, no maltratando las plantas, utilizando adecuadamente las canecas de basura destinadas para recoger papeles, desechos de mascotas u otros objetos que ensucien estas áreas.

El uso de estas zonas para encuentros, conversaciones y jolgorios, deben restringirse a horas tempranas (máximo 11 de la noche) para no perturbar, en particular, el descanso de los habitantes de los pisos inferiores.

5. Ascensores

Por su edad y su tecnología, los ascensores del conjunto requieren un uso adecuado y cuidadoso para garantizar su funcionamiento eficiente y evitar altos costos e incomodidades en su mantenimiento. Una convivencia armónica y respetuosa requiere evitar comportamientos incómodos tales como fumar, arrojar basuras, rayar las cabinas, maltratar el tablero de control, llevar las mascotas sin correa y/o bozal, etc.

6. Auditorio Rogelio Salmona

Está situado en la Plataforma de la Torre A, tiene una capacidad para 70 – 100 personas y está dotado de baños, cocineta, mesas y sillas, equipo de sonido, lector de DVD/CD y video-beam con su pantalla.

Este Auditorio puede ser alquilado con o sin equipos y está abierto al uso de propietarios, residentes o personas ajenas al Conjunto previa autorización de la Administración y dentro del siguiente horario:

Domingo a jueves – hasta las 11 p.m.

Viernes, Sábado y festivos (no anteriores a días de trabajo) hasta la 1 a.m.

Las solicitudes para el uso del auditorio deben llenar los siguientes requisitos:

- Solicitud escrita a la Administración
- Nombre y dirección de la persona que hace la reserva

- Fecha, horario y tipo de evento
- Número aproximado de invitados
- Servicios/equipos adicionales requeridos (equipo de sonido, sillas, mesas, videobeam, etc.)

El Conjunto no se hace responsable de los equipos ajenos y cuando se traigan, deben ser relacionados por escrito y revisados por un representante del Conjunto, tanto al principio como al final del evento. La Administración responderá por escrito a esa solicitud, confirmando la disponibilidad del Auditorio y de los servicios/equipos solicitados, y facilitando el número de la cuenta donde se debe consignar el valor del alquiler acordado más el depósito de garantía, según el caso. Esta consignación debe hacerse con 3 días de anticipación al evento para mantener la reservación. El Auditorio no prestara sin que se haya cancelado el correspondiente monto.

En todos los eventos que se realicen en el Auditorio debe haber una persona encargada del evento, regularmente el solicitante, quien debe estar presente hasta su finalización. El responsable del evento debe suscribir el inventario de bienes y/o elementos tanto a la iniciación como al término de la reunión. A juicio de la Administración se fijara una suma, que a manera de depósito, servirá de garantía de las instalaciones los equipos alquilados. Los valores ya mencionados serán fijados periódicamente.

7. Salón de Audiovisuales

Esta localizado en la Plataforma de la Torre B. Tiene capacidad para 50 personas y está dotado con sus correspondientes pupitres, baño y cocineta. Dispone de lector de DVD/CD, videobeam, pantalla y equipo de sonido. Permite proyectar audiovisuales lo hacer presentaciones en PowerPoint. Es un lugar adecuado para reuniones pequeñas de grupos o empresas y se rige por el mismo horario del Auditorio Rogelio Salmona.

Como este Salón no tiene aislamiento sonoro, no es apto para la realización de fiestas, ensayos, presentaciones musicales o de otro tipo de actividades que causen ruido y alteren la tranquilidad de los apartamentos vecinos. Para estos eventos se utilizara el Auditorio Rogelio Salmona. Todos los casos la Administración acordará los términos y condiciones para la autorización del uso del Salón de Audiovisuales, de acuerdo a los requisitos ya mencionados para el Auditorio Rogelio Salmona.

8. Gimnasio

El conjunto goza de un pequeño gimnasio localizado en la Rotonda de la Torre B dotado con distintos elementos para el ejercicio físico que puede ser utilizado

todos los días entre las 5 a.m. y las 11 p.m. A demás cuenta con dos mesas de ping pong, raquetas y bolas, cuyo uso es gratis para los residentes de cualquier edad. Para usarlos se solicita la autorización en la portería de la Torre B dejando un documento o \$5.000 pesos como depósito.

El uso del Gimnasio y de sus equipos, que también es gratis para los residentes, debe hacerse con responsabilidad y consideración, tanto en el tiempo de uso como en la observación de sus normas de funcionamiento, en el cuidado de los equipos y en las prácticas de limpieza, tales como la desinfección con alcohol después del uso. Los turnos para usar cada equipo no deben exceder los 30 minutos, excepto cuando no haya otros usuarios en espera.

Para utilizar el Gimnasio, los usuarios deben firmar la cartilla de control de asistencia, en la portería de la Torre B y solicitar las llaves a cargo de los Porteros de turno. Al terminar la actividad, se debe firmar nuevamente la cartilla y el vigilante procederá a cerrar las instalaciones.

Para evitar riesgos innecesarios, sólo las personas mayores de 14 años podrán utilizar los equipos de Gimnasio, excepto cuando se trate de actividades aprobadas por la Administración y dirigidas específicamente para niños y jóvenes, bajo la responsabilidad permanente de un adulto. Por razones de higiene y de conservación de los equipos, bajo ninguna circunstancia se admiten las mascotas en el recinto del Gimnasio.

El Gimnasio también puede ser prestado o alquilado para otras actividades relacionadas con el movimiento físico o recreativo, siguiendo los procedimientos ya mencionados para su autorización.

B. MASCOTAS

Para propósitos de convivencia puede pensarse que, a diferencia de las comunidades rurales, en las urbanas las mascotas son compañía, guías de personas discapacitadas, apoyo en la crianza de los niños o simplemente fuente de diversión. Sin embargo pueden ser fuente de conflicto y problema para la convivencia, de modo que su presencia exige comportamientos de consideración, respeto y tolerancia recíprocos: es así como el dueño de la mascota deberá prestar especial atención a la salubridad, la higiene, la seguridad y el control del ruido que está puede ocasionar, al mismo tiempo que sus vecinos deberán ser razonablemente tolerantes.

En este tema el Conjunto se rige por la Ley 746 de 2002 que puede ser consultada en la administración y adicionalmente, en aras de la convivencia, se recomienda especial cuidado sobre los siguientes aspectos:

- Tener la mascota con las medidas apropiadas dentro del apartamento, para evitar ruidos molestos para los vecinos.
- Asegurar la mascota con la correa en todas las áreas comunes, como medida de protección para los transeúntes, en especial para los niños pequeños. El uso del bozal es indispensable en los casos previstos por la Ley mencionada.
- En particular, al utilizar el ascensor con la mascota, es aconsejable restringir sus movimientos mediante el uso de la correa.
- En lo posible, llevar la mascota al parque para hacer sus deposiciones, recogerlas y depositarlas en las canecas destinadas para tal efecto. (En las Porterías del Conjunto pueden reclamarse bolsitas para este propósito).
- Evitar que las mascotas utilicen las plataformas, jardines y demás áreas comunes o las terrazas de los aptos para hacer sus necesidades. En todo caso, al realizar el aseo de los balcones y otras zonas privadas, se pondrá máxima atención en la disposición del agua sucia.
- Mantener al día las vacunas y otras acciones preventivas para la buena salud de las mascotas y la seguridad de las personas.

C. HUMOS, OLORES Y AROMAS

Quienes tengan el hábito de fumar deben estar conscientes de que el humo y el olor del tabaco pueden afectar la salud e incomodar a los vecinos. Se solicita entonces, fumar solamente dentro de los apartamentos o en los balcones privados, excepto en los baños porque tanto el humo como el olor circulan por el sistema de ductos de aireación que es común a todos los apartamentos. Adicionalmente se solicita no tirar las colillas de cigarrillos a los balcones vecinos, las plataformas o la calle.

De la misma manera, los aromas y olores de la cocción de los alimentos pueden generar incomodidades a los vecinos por lo cual se sugiere no abrir las puertas sobre los corredores, en estas ocasiones. Los chutes de basura son normalmente una fuente de malos olores por lo tanto sus puertas deben permanecer cerradas.

D. RUIDOS, SILENCIOS Y HORARIOS

Hay actividades indispensables que producen ruidos, suciedad o molestias a los vecinos, tales como las reparaciones locativas, las mudanzas, etc. que sólo deben realizarse dentro de los horarios, tiempos y condiciones establecidos por la Administración. En estos casos, se hace necesario un esfuerzo de tolerancia por parte de los vecinos, dado su carácter temporal, ocasional e inevitable. (Ver Mudanzas).

Otras actividades opcionales, expresión de los derechos individuales de niños, jóvenes y adultos, como el juego, los deportes, el uso de equipos y/o instrumentos musicales, de la radio, la televisión u otros similares, ocasionalmente pueden perturbar a los vecinos y entonces se requiere de un pacto bilateral para disminuir al máximo las molestias mutuas, estipulando acuerdos sobre horas, lugares y condiciones de su ejercicio.

Hay un terreno de gran susceptibilidad e intolerancia que tiene que ver con el ruido que producen muchas de las actividades de niños y jóvenes. Si bien el Conjunto es prioritariamente un lugar de adultos, también hay una muy afortunada presencia de familias con miembros de todas las edades, cuyos derechos y deberes deben ser tenidos en cuenta.

Capítulo aparte de los retos y dilemas para la convivencia lo constituyen las fiestas y reuniones sociales porque si bien son un derecho legítimo del uso de la propiedad también pueden perturbar el derecho de los vecinos. Por eso, se hace necesario limitar:

- La frecuencia de estos eventos,
- El número de participantes,
- El volumen del ruido y
- Otras condiciones penosas para los vecinos.

Para estos efectos nuestro Auditorio Rogelio Salmona es una buena solución para aquellas actividades sociales que excedan lo anterior y que puedan perturbar el descanso razonable de los vecinos.

Para las reuniones que se realicen en los apartamentos se recomienda una buena dosis de consideración, de prudencia y de moderación. Por ejemplo, la experiencia ha mostrado que los vecinos aprecian ser informados con anticipación para tomar las medidas que estiman pertinentes. Este manual indica cómo proceder en el manejo de situaciones que generan malestar, conforme a las normas vigentes y en especial las regulaciones de orden ambiental.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

FIJÓ EL HORARIO PARA ESTAS REUNIONES, ASÍ:

Domingo a jueves – hasta las 11 p.m.

Viernes, sábado y festivos

(no anteriores a días de trabajo) – hasta la 1 a.m.

E. RECICLAJE

La creciente alarma sobre el deterioro del medio ambiente, demanda un compromiso colectivo para disminuir los múltiples impactos negativos sobre la vida, la salud y el bienestar. Sin embargo el manejo organizado y metódico de los residuos, puede redundar en beneficio ambiental tanto como en rebajas del costo de los servicios públicos para nuestro Conjunto. En efecto, según el programa de reciclaje y el marco legal que lo rige, el Distrito Capital de Bogotá busca incentivar el compromiso ciudadano con la separación de las basuras domiciliarias, a cambio de disminuir las tarifas, por ejemplo del acueducto.

El programa exige la participación de todos los habitantes del Conjunto en la capacitación técnica y en la acción permanente de reciclaje, que se evalúa periódicamente por expertos para ser merecedores de los beneficios.

Hasta ahora el Fondo de los Empleados de las Torres del Parque ha manejado parcialmente la separación del apreciable volumen de basuras que se producen en apartamentos, locales, oficinas y áreas comunes. Sin embargo, y mientras se adelanta la posibilidad de adoptar el programa de reciclaje antes mencionado, algunas pequeñas acciones son oportunas, por ejemplo, reducir el tamaño de las bolsas que se arrojan por el ducto para evitar obstrucciones y malos olores, separar en lo posible los residuos orgánicos de los plásticos, vidrio, cartón y papel.

F. PARQUEADEROS

Es una zona común que reviste mucha importancia en la vida cotidiana de los residentes, entre otras cosas porque la demanda de estacionamientos supera la oferta disponible y porque el diseño en línea dificulta la asignación de espacios. El funcionamiento de esta zona está regido por el Reglamento de Parqueaderos (Ver PARTE III) cuya aplicación es responsabilidad del Consejo de Administración y del Administrador del Conjunto.

En este tema el Comité de Convivencia, en su función de Asesor del Consejo de Administración, cumple tareas de prevención e intermediación, en situaciones de conflicto, para el efectivo cumplimiento de las condiciones de convivencia. El manejo respetuoso en esta zona, hace referencia a la protección de las personas, de las estructuras físicas de los edificios y de los bienes de los residentes.

Para el Comité de Convivencia es fundamental el cumplimiento de todas las normas establecidas pero valora muy particularmente el relacionado con el respeto al límite de velocidad de 10 km/Hr. En toda la zona de garajes (partes internas y externas del Conjunto) incluido el andén de la entrada. Ante el evidente peligro que representa violar esta norma de seguridad, por tratarse de un sector compartido por peatones y vehículos, el Comité será especialmente exigente en

NATURALEZA Y PROCEDIMIENTOS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

NATURALEZA Y PROCEDIMIENTOS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

A. ¿QUÉ ES? ¿CÓMO FUNCIONA?

- Como su nombre lo indica, el Comité de Convivencia es el organismo competente para estimular el desarrollo de formas de relación basadas en el respeto mutuo y en la tolerancia, entre todas las personas vinculadas al Conjunto Residencial Torres del Parque. Sus miembros deben ser propietarios y cumplidores reconocidos de los Reglamentos del Conjunto. Como no perciben remuneración de ninguna especie, cumplen tareas de carácter voluntario a partir de una definida vocación de servicio a la comunidad.
- Del mismo modo que los otros Comités del Conjunto, el de Convivencia es un organismo de apoyo al Consejo de Administración, del cual depende y con el cual mantiene una permanente comunicación, coordinación e información, a través de por lo menos uno de los miembros del Consejo.
- El Comité de Convivencia está conformado por los miembros nombrados por la Asamblea General para periodos de un (1) año, tienen voz y voto y pueden ser reelegidos indefinidamente en el cargo. Ocasionalmente, uno o varios miembros del Consejo de Administración, otros propietarios y/o residentes, pueden ser invitados a participar de modo puntual a las reuniones del Comité, con voz pero sin voto.
- Son tareas del Comité: la elaboración del Manual de Convivencia y su actualización conforme a las experiencias adquiridas y en concordancia con las realidades cambiantes del Conjunto; la divulgación de estas normas y el estímulo a su cumplimiento; el fomento de distintas actividades y celebraciones de mutuo conocimiento y el uso de los espacios comunes.
- Con este propósito, el Comité despliega su acción en dos direcciones: primera, contribuye en la solución de los conflictos que se presentan, aplicando fórmulas de conciliación entre las partes hacia el fortalecimiento de la convivencia y, segunda, reconociendo que la convivencia respetuosa surge y se desarrolla con las actividades compartidas y el conocimiento mutuo, pretende estimular el desarrollo de las iniciativas, los intereses, las capacidades, los saberes, etc. de los residentes y empleados, utilizando los espacios comunes con que cuenta el Conjunto.
- En el desempeño de sus tareas el Comité opera, fundamentalmente, con base en el diálogo, la convicción, los compromisos y la buena voluntad y su

autoridad se sustenta en el nombramiento emanado de la Asamblea General. Su acción está apoyada en la normatividad establecida por el Reglamento del Conjunto y el Manual de Convivencia, basados ambos en la Ley 675 de 2001, el Código Nacional de Policía, el Código de Policía para Bogotá.

- El Comité debe reunirse regularmente por lo menos una vez al mes mediante convocatoria hecha por el Administrador, con 3 días de anticipación, y extraordinariamente cuando las circunstancias así lo exijan. Sin embargo sus miembros son autónomos para autoconvocarse cuando lo juzguen necesario o conveniente. Como la inasistencia reiterada a las reuniones, de uno o varios de los miembros del Comité impide el cumplimiento eficiente de sus tareas, es deseable que quienes acepten la nominación de la asamblea tengan la disponibilidad para cumplir.
- En aras de la efectividad y de mantener la confianza depositada en el Comité, se debe levantar un acta de cada reunión para hacer el seguimiento de las decisiones tomadas, que servirá de elemento de consulta tanto para los miembros del Comité, como para el Administrador y para el Consejo de Administración.
- No podrán ser nombrados en el Comité de Convivencia los propietarios y residentes que de modo reiterado hayan violado las normas del Reglamento de Propiedad del Conjunto y/o del Manual de Convivencia. El propietario que haya sido nombrado en el Comité y posteriormente incurra en las conductas citadas, pierde su investidura.

B. PROCEDIMIENTOS

La intervención oportuna de todas las partes es una condición indispensable para crear confianza y para evitar que los problemas se compliquen innecesariamente. El procedimiento normal para superar una situación de conflicto con vecinos, empleados o visitantes, en procura de un arreglo oportuno, justo, respetuoso y amigable, es el siguiente:

1. El Residente Informa.

En primera instancia el residente afectado pone en conocimiento de los vigilantes la situación molesta. Ellos cuentan con las herramientas para registrar en el Libro de Control las condiciones de tiempo, lugar y otros datos importantes. Con estos datos, los vigilantes, pasarán el informe a la Administración. Aún contando con este apoyo, y como complemento, debe enviarse una comunicación escrita, directamente a la Administración, informando los hechos.

2. El Administrador Hace Llamado(s) de atención.

A la mayor brevedad el Administrador, como segunda instancia, precisará el evento y hará un llamado de atención escrito, al/los responsables del hecho, hasta por dos veces, procurando establecer compromisos de cumplimiento del Pacto de Convivencia.

3. El Comité de Convivencia Cita a la Conciliación.

Si el conflicto persistiese, una tercera instancia es el Comité de Convivencia que tiene como medio y vehículo de acción prioritaria la conciliación. La reunión con las partes en conflicto se convocará con 3 días de anticipación hasta por dos veces. Si no hubiera respuesta positiva, el Comité dejará constancia escrita y remitirá el caso al Consejo de Administración. En la reunión se ilustrará a las partes sobre el objeto, alcance y límites de las funciones del Comité.

- Se oirán las versiones de cada una de las partes para entender el problema y las inquietudes mutuas. También son elementos de juicio el Libro de Control y otros elementos de información complementaria.
- Conjuntamente con las partes involucradas se analizará la situación de conflicto; con su participación se formularán propuestas de arreglo y se buscará su compromiso para cumplirlo.
- Para la formalización del proceso se elaborará un acta que incluya:
 - Lugar, fecha y hora de la reunión.
 - Identificación de los participantes.
 - Síntesis de la situación de conflicto.
 - Conclusiones y compromisos adquiridos por las partes.
 - Firmas del acta por parte de todos los participantes.
- Es responsabilidad conjunta de la Administración y del Comité hacer el seguimiento del proceso y verificar el cumplimiento de los compromisos.

4. El consejo de Administración Sanciona.

Finalmente, cuando estos comportamientos indeseables persistan, o si las partes invitadas a presentarse ante el Comité no asisten, el Consejo de Administración intervendrá para imponer las sanciones pertinentes, en conformidad con los Reglamentos y los procedimientos establecidos. En todo caso tendrá en cuenta las sugerencias y los acuerdos pactados en las reuniones previas y en las Actas del Comité de Convivencia.

Debe ser claro que el imponer las sanciones corresponde al Consejo de Administración y el garantizar su cumplimiento es tarea del Administrador.

Dependiendo de la gravedad del caso, las sanciones pueden ser de tipo económico, de control social (publicación en las Carteleras de nombres y apartamentos de los responsables), de restricción del uso y goce de los bienes de uso común (garajes, gimnasio, salón audiovisuales y Auditorio Rogelio Salmona) y otros como la visita domiciliaria, hasta la apelación a las autoridades civiles y a la ley penal, cuando todo lo anterior resultare infructuoso.