



**LA ENCANTADA**

# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

**LA ENCANTADA DE VILLA,  
LA FELICIDAD EN ESTADO NATURAL.**



## INDICE

<b>PRESENTACIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>OBJETIVO.....</b>	<b>5</b>
<b>PARA TODOS LOS DÍAS PARA TODA LA VIDA.....</b>	<b>6</b>
<b>PRINCIPIOS PARA LA CONVIVENCIA.....</b>	<b>7</b>
<b>NORMAS PARA LA CONVIVENCIA.....</b>	<b>8</b>
<b>ANEXO 1, COMITÉ DE CONVIVENCIA.....</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO 2, FIESTAS.....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO 3, TENENCIA DE ANIMALES.....</b>	<b>14</b>
<b>DECÁLOGO DEL BUEN VECINO.....</b>	<b>17</b>



**LA ENCANTADA**

**Este manual es un recordatorio de las actitudes básicas que debe practicar y promover todo ciudadano que quiera vivir en una comunidad en armonía y disfrutar de ello. No hay sanciones ni imposiciones, solamente un llamado a tener en cuenta estas recomendaciones, con la confianza de que nuestra urbanización es un lugar muy especial donde conviven la naturaleza y los seres humanos. Somos nosotros, los mismos vecinos, los villanos, los que haremos de este: el mejor lugar para vivir.**



**LA ENCANTADA**

**Para VIVIR EN COMUNIDAD es necesario entender que no todos somos iguales; la diferencia hace que las formas de pensar y de concebir la vida no sean las mismas.**

**Se requiere acatar unas normas mínimas basadas fundamentalmente en el respeto y la tolerancia. Nuestra urbanización será tan agradable como la hagamos cada uno de nosotros. Así, las buenas maneras serán el principio de nuestra convivencia.**



## PRESENTACIÓN

El propósito de este Manual para la Convivencia es expresar, de forma clara y sencilla, las normas para la promoción de la convivencia que debemos aplicar los propietarios, residentes y visitantes de la Urbanización Country Club de Villa y Lotizaciones la Encantada de Villa, en adelante **LA URBANIZACIÓN**.

Este documento se convierte en una herramienta útil para la comunidad. Las pocas y sencillas normas aquí descritas deben ser de conocimiento de todos, debemos incorporarlas a nuestras prácticas cotidianas y seguirlas de una manera constructiva y armónica.

Es necesario entender que nuestras acciones tienen que ver con las de los demás y que, por tanto, es imperioso que ajustemos nuestra conducta a normas generales que contribuyan al fortalecimiento de las relaciones de vecindad, basadas en el respeto, la tolerancia, la amistad y la solidaridad, como una forma de construir la sociedad que queremos.

## OBJETIVO

Fijar las normas de convivencia que debemos seguir los residentes de **LA URBANIZACIÓN**. Aun cuando muchas de ellas parezcan evidentes, se ha considerado oportuno elaborar y distribuir este manual, de manera tal que todos los vecinos incorporemos y tengamos a la mano las recomendaciones que en él se detallan.

Se invita a todos a resolver pacíficamente nuestras diferencias y conflictos, a cumplir las normas que se describen a continuación, a propiciar la confianza entre vecinos, a no hacer justicia con mano propia y, ante todo, a cuidar nuestra vida y la de nuestros semejantes, así como el lugar donde vivimos.

Este manual interno condensa las más mínimas y elementales normas a las que debe someterse cualquier comunidad o sociedad organizada que se precie de un mínimo grado de educación y socialización.



## PARA TODOS LOS DÍAS, PARA TODA LA VIDA

### **1. APRENDE A NO AGREDIR AL OTRO**

- Base de todo modelo de convivencia social.
- Discute y defiende tu punto de vista sin herir al otro.
- Los demás son diferentes, pueden ser complemento u opositor, no enemigo.

### **2. APRENDE A COMUNICARTE E INTERACTUAR**

- Expresa tus puntos de vista, pero también escucha el de los otros.
- El medio básico del reconocimiento es la conversación.
- Comparte con los otros aceptando que ellos son parte de tu comunidad, y participa de las reuniones vecinales.

### **3. APRENDE A DECIDIR EN GRUPO**

- Logra la decisión de grupo a través de la concertación. Es mejor convencer que vencer.
- Busca la participación de todos a quienes va a comprometer la decisión.
- La concertación genera obligación.

### **4. APRENDE A CUIDARTE**

- Cuida, protege y respeta tu vida y la de tus semejantes.
- Rechaza los actos violentos contra ti mismo y contra los demás.
- No hagas justicia por mano propia.

### **5. APRENDE A CUIDAR EL ENTORNO**

- Acepta que todos somos parte de la naturaleza. Preserva, cuida y haz buen uso de los recursos naturales.

### **6. APRENDE A VALORAR EL SABER CULTURAL**

- Valora tus costumbres, tradiciones e historia.
- Entiende que el ser humano evoluciona a medida que su cultura se transforma.
- Acepta que tus saberes y conocimientos son tan válidos como los de otros.



## **PRINCIPIOS PARA LA CONVIVENCIA**

En **LA URBANIZACIÓN** acogemos los siguientes principios:

### **1. IDENTIDAD**

Adoptamos los símbolos de nuestro ADN Villano. Promovemos ante todo el RESPETO, la convivencia, la cooperación, la solidaridad, la cordialidad, la responsabilidad, el civismo, la tolerancia, el diálogo y la concertación, la integración, y la función social y ecológica.

### **2. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA**

Invitamos a todos los propietarios, inquilinos, visitantes, empleados y órganos de administración a priorizar el respeto por la dignidad humana, la misma que debe guiar todas y cada una de nuestras acciones. Debemos respetar las diferencias, ser tolerantes ante la diversidad y procurar mantener el ánimo conciliatorio en todas nuestras relaciones.

### **3. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Inspirados en la organización de otras comunidades en el mundo, se propone la formación de un Comité de Convivencia, cuyo accionar se detalla en el Anexo 1 de este documento.



## NORMAS PARA LA CONVIVENCIA

### 1. DE LA ASOCIACIÓN

Para un adecuado desarrollo de la convivencia, y la óptima organización de la comunidad, los vecinos están organizados en una asociación llamada “Asociación Urbanización Country Club de Villa y Lotizaciones la Encantada de Villa”, la misma que se rige por el Estatuto vigente y de acuerdo a las Normas del Código Civil.

Los órganos que constituyen esta Asociación son la Asamblea de Vecinos, el Consejo Directivo, el Consejo de Vigilancia y la Administración.

Con el fin de solventar múltiples inversiones en favor de la comunidad y de gestionar los gastos de mantenimiento y seguridad, todos los vecinos de **LA URBANIZACIÓN** están invitados a asociarse y a asumir el compromiso de pagar la cuota mensual establecida por la Asamblea General.

Los gastos regulares de la Asociación comprenden los rubros de: seguridad, ornato, mantenimiento de infraestructura y equipamiento, mantenimiento de áreas verdes, asesoría legal y gestiones administrativas.

La contribución del vecino es para cubrir las necesidades arriba descritas y es una cuestión de responsabilidad para con nuestras familias a fin de brindarles un lugar seguro y agradable para vivir. Somos una comunidad libre y diferente que quiere ser inspirada por los logros y la calidad de vida que nuestro aporte permite generar con la colaboración activa y organizada de los vecinos; y no motivados por sanciones o imposiciones.

Cabe resaltar la colaboración de la mayoría de vecinos que con su aporte solventan los servicios y las obras que se realizan en beneficio de todos los residentes. Aun sabiendo que están asumiendo los costos que otros también deberían pagar, la mayoría mantiene su compromiso con la comunidad.





## 2. USO ADECUADO DE LOS BIENES PRIVADOS

Los residentes de **LA URBANIZACIÓN** debemos darle el uso adecuado y permitido a cada una de las viviendas que conforman la urbanización y adoptar las medidas necesarias en materia de conservación de cada inmueble.

Considerando que **LA URBANIZACIÓN** es una zona residencial unifamiliar de muy baja densidad, no es aceptable el alquiler de viviendas con el fin de realizar fiestas u otros eventos con fines comerciales. Estos actos hacen más vulnerable la urbanización y generan mucho malestar e incomodidad entre los vecinos.

De insistir con el alquiler, se les recuerda que deben tramitarse todos los permisos y licencias que el marco legal establece, así como gestionar y pagar los impuestos que corresponden ante la SUNAT.

Del mismo modo, existen dentro de **LA URBANIZACIÓN** vecinos dedicados al comercio de diferentes productos. Esta actividad podría ser aceptable y permitida siempre y cuando no afecte la tranquilidad de las casas colindantes y se trate de pequeños comercios artesanales NO industriales. En caso se industrialice la actividad en mención, reiteramos que únicamente podría operar si cuenta con todos los permisos y licencias de ley más los pagos de impuestos ante la SUNAT.

## 3. USO ADECUADO DE LOS BIENES COMUNES

Los residentes y visitantes, bajo la verificación y seguimiento de los órganos de administración y convivencia, debemos asegurarnos de dar el uso adecuado a las instalaciones, equipos y demás bienes comunes, con el mismo principio de responsabilidad y cuidado como a los bienes de dominio particular.

## 4. ARRENDAMIENTO O VENTA DE UNA PROPIEDAD

Con el fin de contribuir a la organización y seguridad de nuestra comunidad, se solicita a quienes vendan o alquilen sus propiedades, informar por escrito a la oficina de la Asociación el nombre y DNI del inquilino o nuevo propietario. Se han dado casos, por ejemplo, de inquilinos con requisitorias y/o antecedentes penales que ocultaron esta información a los propietarios.



Gracias al apoyo de la Administración es posible detectar estos hechos a tiempo y así evitar consecuencias o riesgos innecesarios.

#### **5. ACTITUD HACIA LOS DEMÁS VECINOS, VISITANTES Y TRABAJADORES DE LA URBANIZACIÓN**

Debemos actuar siempre con cortesía, educación y respeto; tanto con las personas que residen, trabajan o transitan por la urbanización, como con todos los seres vivos con los que convivimos.

#### **6. INVITACIÓN A PARTICIPAR DE LAS ASAMBLEAS**

Una comunidad organizada es una comunidad segura y que progresa. Por este motivo, se invita a todos los vecinos a participar de manera activa en las Asambleas que convoca la Junta Directiva. En estas reuniones se toman todas las decisiones que rigen el futuro de **LA URBANIZACIÓN** y únicamente con la presencia y el aporte de la mayoría seguiremos mejorando.

#### **7. ACTOS CONSIDERADOS COMO FALTAS EN LA URBANIZACIÓN**

- a. Ruidos excesivos y música estridente generados por instrumentos musicales, aparatos de sonido o de limpieza.
- b. La emisión de ruidos y vibraciones producidas por maquinaria y equipo operados en la noche.
- c. La emisión de humo, polvillo u otras exhalaciones nocivas.
- d. Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras.
- e. Arrojar maleza o desmonte en lugares no indicados para ello.
- f. Dejar la basura, periódicos, botellas u otros desechos en la vía pública fuera del horario de recojo.
- g. Estacionar los vehículos interrumpiendo el acceso y/o libre tránsito de otros, u obstruir de alguna forma las zonas comunes.
- h. Dejar autos abandonados en la vía pública.
- i. Lavar los autos en la vía pública.
- j. Regar o baldear las pistas, pues el mojarlas ocasiona erosión en el asfalto.
- k. En general, todas aquellas actividades que constituyan molestia a los vecinos.



## 8. ACTOS CONSIDERADOS COMO FALTAS GRAVES EN LA URBANIZACIÓN

- a. Cambiar ilegalmente el uso de vivienda familiar residencial para otro destino comercial o cualquier otro que atente contra el bienestar o tranquilidad de los vecinos.
- b. Alquilar casas para fiestas. (Anexo 2)
- c. El comercio abierto al público y/o actividades industriales.
- d. Hacer las necesidades fisiológicas en la vía pública.
- e. La violación de cualquiera de las normas sobre tenencia y control de animales domésticos (Anexo 3).
- f. La distribución y/o venta de drogas.
- g. El consumo de drogas en áreas públicas.
- h. La promoción y/o conducción de establecimientos destinados al ejercicio de la prostitución.
- i. El desarrollo de actividades que puedan producir daños personales o materiales a otros miembros de la comunidad.
- j. Exceder el límite de velocidad establecido dentro de la urbanización.
- k. Causar daño a la propiedad pública y/o privada.
- l. El uso y/o comercialización de pirotécnicos.
- m. En general, desarrollar cualquier actividad no consignada en los numerales anteriores que comprometa la seguridad de las edificaciones o que constituya grave riesgo para la tranquilidad y salubridad de los habitantes de **LA URBANIZACIÓN**.



## **ANEXO 1** **COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Con el fin de resolver controversias que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad, se podrá buscar la solución mediante la intervención de un Comité de Convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de solución orientadas a dirimir estas controversias y a fortalecer las relaciones de buena vecindad. Su función fundamental es la de actuar en calidad de facilitador frente a las situaciones que se presenten entre los residentes, o entre estos y los integrantes de los órganos de administración.

Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un período de dos (2) años. Este comité estará integrado por cinco (5) personas, cuya participación será ad- honorem, siendo necesaria únicamente la presencia de mínimo tres (3) de sus miembros para considerar válidas sus recomendaciones.

Cuando se presente por parte de algún residente una conducta o acción que atente contra los principios del presente manual y se observe con dicha conducta la alteración de los derechos de los demás propietarios, integrantes de los órganos de administración, vigilantes o control interno, la Administración procederá a notificar al infractor por escrito, exhortándolo al respeto de las normas mencionadas.

El Comité de Convivencia se reunirá de acuerdo al mérito del caso presentado por la Administración y, de ser necesario, procederá a citar al infractor para conocer los hechos y recomendarle el respeto de las normas de convivencia detalladas en este manual. Las consideraciones y recomendaciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes involucradas y por los miembros del Comité, de la cual se dejarán tres copias, una de las cuales se entregará a la Administración para su archivo.

En ningún caso este Comité podrá imponer sanciones, únicamente dará recomendaciones y/o exhortaciones. De considerarlo oportuno, hará de conocimiento de toda la comunidad los hechos ocurridos.



## **ANEXO 2** **FIESTAS**

Las fiestas dentro de **LA URBANIZACIÓN** deben realizarse dentro de los límites razonables de respeto y consideración hacia los vecinos. Es natural que existan motivos para celebrar de vez en cuando; sin embargo, esto debe hacerse siempre considerando los derechos de los demás.

Cuando un vecino decida realizar una fiesta familiar las recomendaciones son las siguientes:

- 1) Comunicar a la Asociación para informar sobre el evento e indicar el motivo de la celebración. De esta manera también la Asociación podrá adoptar las medidas de seguridad que considere necesarias.
- 2) Avisar a los vecinos más cercanos sobre la fiesta. Así ellos podrán tomar las precauciones del caso y contribuir con la seguridad de la comunidad.
- 3) Asegurarse de que los vehículos de los invitados no obstruyan la vía pública. Se recomienda contratar a un vigilante que colabore con esta recomendación y cuide la seguridad de los autos.
- 4) Respetar los niveles de ruido y horarios permitidos, establecidos por la Municipalidad, según Decreto Supremo N° 085-2003-PCM:  
De 07:00 a 22:00 horas: 60 decibeles  
De 22:01 a 06:59 horas: 50 decibeles  
El horario no debe exceder las 2:00 a.m., respetando siempre el nivel de decibeles indicado por DS 085 – 2003-PCM, el cual será monitoreado por el personal de vigilancia, quien contará con un equipo decibelímetro para realizar esta medición.

No es aceptable ni bien recibido por la comunidad, el alquiler de residencias para fiestas y eventos no familiares, ya que estos ponen en riesgo la seguridad de todo el vecindario, además de ocasionar ruidos y movimientos molestos para todos los vecinos. Si aun con esta recomendación un vecino decidiera alquilar su casa, le recordamos que, como toda actividad comercial, esta se encuentra sujeta a los permisos de ley, licencias municipales y al pago de impuestos ante la SUNAT, los mismos que serán solicitados oportunamente por las autoridades competentes a las cuales se recurrirá en caso sea necesario.



### **ANEXO 3**

#### **TENENCIA DE ANIMALES**

En primer lugar vamos a diferenciar 2 tipos de animales: domésticos y silvestres.

Los animales domésticos son aquellos que están habituados a convivir con los seres humanos, y podemos agruparlos a su vez en dos categorías: los animales de compañía o mascotas y los animales de producción.

Los primeros, las mascotas, son los que podemos tener en casa con total tranquilidad siempre y cuando les brindemos los debidos cuidados. A esta categoría se dedica en general el presente anexo del manual.

Los animales de producción, sin embargo, si bien también son domésticos, no deben confundirse con los anteriores ya que NO son animales de compañía o mascotas. Estos requieren una serie de cuidados especializados en las condiciones de crianza, alojamiento, transporte, sacrificio, manejo poblacional, vacunas, tratamiento de plagas y enfermedades, entre otros.

Quienes tengan este tipo de animales en sus casas, están obligados a cumplir con las medidas de protección y bienestar que establecen los Ministerios de Agricultura y Riego, del Ambiente y de la Producción. Es facultad de la Administración recurrir a las autoridades competentes a fin de que éstas soliciten los documentos probatorios correspondientes.

Su tenencia no está recomendada en zonas residenciales como nuestra Urbanización, ya que además de mantener latente la posibilidad de transmitir ciertas enfermedades, su crianza acarrea la presencia de moscas, insectos, ruidos y olores contaminantes y molestos para el resto de vecinos.

En cuanto a los animales silvestres, su posesión es ilegal de acuerdo con la ley Forestal de Fauna Silvestre 27304 y el Reglamento 0142001. Para mayor información, recomendamos la lectura de las siguientes páginas:  
<http://www.actualidadambiental.pe/wp-content/uploads/2013/12/Ley-Forestal-y-de-Fauna-Silvestre-29763.pdf> y/o  
<http://www.minam.gob.pe/diversidadbiologica/wp-content/uploads/sites/21/2014/02/Especies-de-Fauna-Silvestre-Peruana-en-los-Apéndices-de-la-CITES1.pdf>



## ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS

1. No está permitido el tránsito de perros sin correa por las zonas comunes de **LA URBANIZACIÓN**. Es responsabilidad de los dueños evitar que sus perros se escapen, por la propia seguridad de sus mascotas y la de los vecinos. En todo caso, las responsabilidades de orden legal se encuentran reguladas por el Código Civil y sus efectos serán respaldados por la Asociación.
2. El perro de dueño irresponsable, representa un problema social y de salud por las enfermedades que causan las heces fecales al disiparse con el viento. Si tomamos en cuenta que cada perro defeca aproximadamente 300 gramos al día y orina medio litro de líquido, realmente estamos hablando de un problema que merece ser atendido, pues además de provocar contaminación, las heces fecales pueden producir parasitosis en otros animales y en humanos. Además pueden transmitir ciertas enfermedades infecciosas como leptospirosis, brucelosis y la rabia.

Por lo tanto, nuestras mascotas deben hacer sus necesidades fisiológicas en el interior de las casas. Será obligación de sus dueños, o personal a su cargo, limpiar y recoger la materia fecal de los animales en la eventualidad que estas se hagan en las zonas comunes, áreas verdes o en la playa de **LA URBANIZACIÓN**.

3. Otro grave problema es la superpoblación canina y felina; por este motivo debemos quitarnos la vieja idea de que los perros y los gatos necesitan reproducirse para poder vivir, pues estos son en realidad más sanos sin actividad reproductiva.

Una perra puede dejar 4,372 descendientes en tan sólo 7 años. Una gata puede dejar 420,715 descendientes en el mismo período. Seamos dueños responsables y contribuyamos a solucionar este problema con dos acciones concretas, siguiendo el ejemplo de ciudades como Amsterdam: la adopción de mascotas y la esterilización de las mismas.

4. Los dueños de mascotas serán responsables de que sus animales posean los requisitos de sanidad que certifiquen que son aptos para su permanencia en el vecindario, y que cumplan las disposiciones legales que reglamentan la



- existencia, limitaciones y tenencia de razas de animales considerados peligroso.
5. Todos los animales domésticos deben contar con un certificado de vacunas que se deberá revalidar cada año, siendo facultad del personal de seguridad o administración recurrir a las autoridades competentes para que se adopten los mecanismos legales que correspondan.
  6. La playa, áreas verdes, zonas comunes o parqueaderos no se deben utilizar para bañar y/o cepillar a las mascotas.
  7. Si una mascota llegase a atacar a una persona, el propietario debe hacerse plenamente responsable y asumir todas las consecuencias de orden legal.
  8. De acuerdo al Reglamentado en Decreto Supremo N° 085-2003-PCM, se deben tener controlados los ruidos exagerados producidos por las mascotas para evitar que perturben la tranquilidad de los demás vecinos.
  9. No se deben dejar animales solos dentro de las viviendas o en las zonas comunes. En caso de que esto ocurra, la Administración procederá a llamar la atención al propietario del ejemplar y, en caso de reincidencia, procederá a informar a la autoridad competente para que disponga del ejemplar conforme a la Ley de Protección y Bienestar Animal – Ley 30407.
  10. Finalmente, en cuanto a la tenencia de perros y mascotas, sus dueños se deberán sujetar a lo dispuesto en la Ley de Protección y Bienestar Animal – Ley 30407, que reglamenta definitivamente la tenencia y manejo de mascotas, y establece severas sanciones para quienes incumplan con las normas. En el siguiente enlace puede consultarse esta ley:

<http://busquedas.elperuano.com.pe/normaslegales/ley-de-proteccion-y-bienestar-animal-ley-n-30407-1331474-1/>





## DECÁLOGO DEL BUEN VECINO

- CONOCER, ENTENDER Y ACTUAR DE ACUERDO CON NUESTRO ADN Y CON ESTE MANUAL.
- RESPETARNOS ENTRE VECINOS, RESPETAR AL PERSONAL QUE TRABAJA EN NUESTRA URBANIZACIÓN Y RESPETAR LA NATURALEZA QUE NOS RODEA.
- RESPETAR LA PROPIEDAD COMÚN.
- RESPETAR LOS LÍMITES DE VELOCIDAD Y LAS RECOMENDACIONES PARA LA SEGURIDAD VIAL.
- DAR A NUESTRAS VIVIENDAS EL USO RESIDENCIAL QUE CORRESPONDE.
- NO ALQUILAR NUESTRAS VIVIENDAS PARA COMERCIALES, PELÍCULAS Y MENOS FIESTAS; NADA DE ESTO ES BIEN RECIBIDO POR EL RESTO DE VECINOS.
- RESPETAR EL NIVEL DE RUIDO PERMITIDO SEGUN D.S. 085.
- NO DEJAR SUELTAS A NUESTRAS MASCOTAS.
- SI NUESTRA MASCOTA ENSUCIA LAS ÁREAS PÚBLICAS, RECOGER.
- PARTICIPAR DE LAS ASAMBLEAS Y COLABORAR POSITIVA Y ACTIVAMENTE CON LA ASOCIACIÓN EN BENEFICIO DE LA URBANIZACIÓN.