
	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Contenido	Descripción	Página
	<b>Introducción</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Parque Residencial Sol Naciente</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Constitución y órganos de dirección</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Identidad institucional</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Derechos de los propietarios</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Deberes, obligaciones y normas especiales de convivencia</b>	<b>9</b>
5.1	Respeto por los valores y principios institucionales	9
5.2	Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones:	9
5.3	Control de copropietarios, arrendatarios y residentes	11
5.4	Deberes y obligaciones administrativas y financieras	12
5.5	Infraestructura	13
5.6	Medioambiente y paisajismo	14
5.7	Mantenimiento y estética de las unidades privadas	15
5.8	Utilización de bienes y zonas comunes:	17
5.9	Parqueaderos y depósitos	19
5.9.1	Parqueaderos privados	19
5.9.2	Parqueaderos de visitantes	20
5.9.3	Depósitos	21
5.10	Tenenencia responsable de mascotas	22
5.11	Manejo de eventos privados y ruidos	23
5.12	Mudanzas	24
5.13	Domicilios y servicios externos	25
5.14	Reparaciones locativas	26
5.15	Uso de bicicleteros	27
5.16	Uso de elementos de la copropiedad	27
<b>6</b>	<b>Uso y goce de Zonas Comunes NO esenciales</b>	<b>28</b>
6.1	Normas generales de uso de zonas comunes no esenciales	29
6.2	Reglamento por áreas de servicio	30
6.2.1	Edificio social	30
6.2.2	Edificio deportivo	40
6.2.3	Otras áreas	41
6.2.4	Zonas verdes, plazoleta y circulaciones	41
<b>7</b>	<b>Normas especiales en seguridad</b>	<b>42</b>

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

7.1	Política de seguridad interna: la seguridad, un compromiso de todos	42
7.2	Plan integral de riesgos	42
7.3	Normas generales de seguridad	43
<b>8</b>	<b>Procedimiento sancionatorio</b>	<b>45</b>
8.1	Instancias	45
8.1.1	Consejo de Administración	45
8.1.2	Comité de convivencia	45
8.1.3	Administración	46
8.2	Procedimiento sancionatorio	47
8.2.1	Sanciones	47
8.2.2	Clases de sanciones	47
8.2.3	Procedimiento para la aplicación de sanciones	48
8.2.4	Facultades para hacer cumplir el presente reglamento	49
8.2.5	Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias	49
<b>9</b>	<b>Actualización del presente reglamento</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Algunas normas y leyes aplicadas en el presente reglamento</b>	<b>50</b>

Fecha de emisión / Modificación	Versión	Elaboró	Revisó	Aprobó	Descripción
01/07/2017	01	Consultoría A&C	Jennyfer Tovar	Consejo de Administración	Creación del documento
12/03/2019	02	Jennyfer Tovar	Nicolás Ramos	Consejo de Administración	Ajuste de normatividad, integración de reglamentos como: zonas comunes, parqueaderos y conductas recurrentes derivadas de la experiencia del año 2017 y 2018.
07/04/2019	03	Jennyfer Tovar	Asamblea Ordinaria de Propietarios		Relacionar conforme a las solicitudes de la Asamblea

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

## INTRODUCCIÓN

El presente Manual de Convivencia, tiene como objeto consolidar el compendio de derechos, deberes y otras normas que propenden por la sana convivencia y seguridad de los copropietarios, sus familias y otros grupos de interés de PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE.

Las normas de convivencia son el conjunto de derechos, obligaciones y deberes de los usuarios tenedores y propietarios de unidades privadas ubicadas en el PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE o miembros de la persona jurídica con el mismo nombre que se predicen tanto del titular o titulares del derecho de dominio, como de quien represente sus derechos o le hayan sido sustituidos en forma legal dentro de los límites expresamente indicados en el poder, mandato de representación o en este reglamento y solo en estricto cumplimiento permite la pacífica convivencia entre los usuarios de unidades privadas de la copropiedad.

También se incluyen los criterios y procedimientos generales para el uso adecuado de las zonas comunes no esenciales del Parque Residencial Sol Naciente, buscando que los copropietarios puedan utilizar ampliamente todos los servicios del *Club House* de manera sostenible y preservando la convivencia y armonía de la copropiedad.

### **ZONAS COMUNES NO ESENCIALES**

Los siguientes espacios son considerados zonas comunes no esenciales, los cuales pueden ser utilizados por los copropietarios para su entretenimiento y descanso:

<b>Edificio Deportivo</b>	<b>Edificio Social</b>	<b>Otras áreas</b>
Piscina deportiva cubierta y climatizada	Dos salones sociales	Cafetería con terraza
Sauna	Dos BBQ	Acuaparque
Turco	Salón de juegos	Playground
Spa con jacuzzi	Salón de recreación infantil	Cancha múltiple
Cancha de Squash	Teatrino	Golfto (8 hoyos con grama sintética)
Zona de lavandería		Zona de recreación canina
Vestiers		Bicicleteros

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

## 1. PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE

Está ubicado en el Municipio de Mosquera, se conforma por 806 apartamentos, ubicados en 26 torres de 8 pisos, con 4 apartamentos por piso y 31 apartamentos por torre. Contempla 886 parqueaderos de los cuales 806 son privados y 80 para visitantes, entre ellos 29 para personas en condición de discapacidad.

El diseño y desarrollo del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, fue realizado por la Constructora Capital Bogotá S.A.S, bajo el concepto de tranquilidad, aire de campo y todas las comodidades a un paso de Bogotá, con los beneficios de tener un club en casa. El proyecto cuenta con diferentes espacios en las zonas comunes que propenden por una experiencia de comodidad y *comfort*.

El proyecto cuenta con la infraestructura y equipos para el funcionamiento adecuado de servicios públicos en materia de agua potable, energía y gas; y un sistema interno de citofonía el cual podrá comunicar la recepción con los apartamentos y la administración.

## 2. CONSTITUCIÓN Y ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

El PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, está constituido como propiedad horizontal mediante escritura pública No. 2871 del 18 de mayo de 2016 de la Notaría 32 de Bogotá y Regido por el Reglamento de propiedad horizontal consagrada en la escritura pública de constitución mencionada, los órganos de dirección de la copropiedad están identificados así:

### Asamblea General de Copropietarios:

Según lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal, La Asamblea General de Copropietarios es considerada el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, capacitada para tomar toda clase de decisiones relativas a los bienes comunes y en general, al régimen de propiedad horizontal cuando se toman con el *quorum* y votación previstos. Las decisiones de la Asamblea General son obligatorias para todos los titulares del derecho de Propiedad de unidades privadas, para los arrendatarios, tenedores o poseedores a cualquier título, aunque no hayan asistido a la reunión, mientras no hayan sido anuladas por sentencia judicial.

Nota: La conformación de la asamblea, tipos de reuniones, *quorum* y principales funciones pueden consultarse en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el capítulo XI.

### 1. Consejo de Administración:

El Consejo de Administración es el segundo órgano de dirección más importante de la copropiedad, su función principal es el direccionamiento, control y seguimiento de la administración de los bienes comunes. El Consejo de Administración debe estar integrado por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes, quienes son elegidos por la Asamblea General de

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Copropietarios por períodos de un (1) año.

Sus funciones se encuentran contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el capítulo XII.

## 2. Administración:

El Administrador de la copropiedad velará por la ejecución de las directrices generadas por los órganos de dirección, será el encargado de llevar la representación legal de la copropiedad, será designado por el Consejo de Administración por períodos de un (1) año. Las facultades del administrador incluyen las de: ejecución, conservación, representación y recaudo.

Sus funciones se describen en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el capítulo XIII.

## 3. IDENTIDAD INSTITUCIONAL

Los propietarios de PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE han adquirido además de su propiedad, el concepto de construcción de comunidad implícito en la oferta de valor del proyecto, por esta razón, es deber de todos construir este propósito basados en principios y valores que se defiendan, promuevan y velen por el bienestar y crecimiento sostenible de todos los grupos de interés de la comunidad del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE.

El Consejo de Administración ha trabajado en la definición de los principales lineamientos y principios institucionales con el objetivo de establecer una identidad y estrategia corporativa que permita consolidar al PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, como un proyecto modelo de convivencia, sostenibilidad y armonía en todo sentido. Estos lineamientos serán desarrollados y perfeccionados en conjunto con la Administración y el Comité de Convivencia durante el proceso de desarrollo y maduración de la copropiedad.

Los principios definidos son generales, de tal manera que enmarcan y dan alcance para todas las partes interesadas del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, entendiéndose dentro de estos: propietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos.

### **Factores Críticos de éxito:**

Los factores críticos de éxito han sido definidos como los derroteros a trabajar para la construcción de comunidad, valoración del patrimonio y desarrollo sostenible de los grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, estos factores deberán ser parte integral de los planes de acción de la Administración, el direccionamiento de los órganos directivos y las acciones cotidianas de los propietarios.

1. **Direccionamiento estratégico**, visionando a Sol Naciente no solo como una propiedad horizontal sino como PH sostenible y generadora de valor.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

2. **Respeto por las normas de convivencia, reglamentos y políticas internas de la copropiedad.**
3. **Comunicación** oportuna y asertiva entre los diferentes grupos de interés.
4. **Cuidado, mantenimiento y limpieza de la infraestructura.**
5. **Armonía** y estética en todos los ambientes y espacios.
6. La **seguridad** como un compromiso y responsabilidad de todos.
7. **Calidad** y mejoramiento continuo.
8. **Equilibrio Financiero.**
9. **Relaciones** mutuamente beneficiosas con autoridades, vecinos y comunidad.

**Valores compartidos:**

Los valores han sido definidos, identificados en sus diferentes enfoques y especificados mediante acciones concretas que se esperan materializar a partir de la experiencia.


Valor	Descripción	Conducta
<b>Respeto</b>	<p>Valoración y reconocimiento de las diferencias propias y de los demás</p> <p>Aplicado en el total de conductas y actuaciones de los copropietarios, sus familias e invitados, de los colaboradores y en general de todas las personas que tengan una relación con el PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE.</p> <p>Se refiere a la acción de acatar y atender permanentemente los valores, principios, normas y reglamentos internos, en general, la sumatoria de los aportes individuales que se hagan en procura de una sana convivencia con la comunidad</p>	<p>Brindamos un trato adecuado hacia todas las personas que nos rodean, valoro y reconozco las diferencias.</p>
<b>Compromiso</b>	<p>El cumplimiento de obligaciones, la participación activa y constructiva en los proyectos de la copropiedad, el amor por el Parque Residencial y el espíritu de mejora continua y preservación por el patrimonio existente.</p>	<p>Nuestros comentarios siempre tienen foco en el mejoramiento y construcción.</p> <p>Lo que mejor sustenta la realidad son los hechos y datos.</p>

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

	Disposición para entregar la milla extra, para aportar pese a las dificultades.	Nuestra entrega y dedicación es del 120% en todo lo que hacemos
<b>Solidaridad</b>	Las actividades son de interés general y no particular, la colaboración y apoyo con los vecinos, a la gestión y decisiones del Consejo de Administración, al trabajo de los colaboradores y el bienestar comunidad interna y externa.	Comprendo que vivo en comunidad y por ello acepto el bien común por encima de mi interés particular.
<b>Amabilidad</b>	Calidez en el trato, en la forma de acceder a los servicios, de manifestar quejas e inquietudes. En general las actitudes que consoliden un esquema de relaciones basados en la comunicación asertiva, la afectividad y la cordialidad.	Mis mejores palabras para describir mis emociones y necesidades, el enojo no hace parte de mis comentarios, pues comprendo que solo podemos mejorar desde el trato cordial y en doble vía
<b>Sentido de pertenencia</b>	Somos un Parque Residencial con servicios diferenciadores, innovador y pensado con todas las comodidades de un Club en casa, estamos convencidos que es la primera y mejor alternativa para nuestras familias	Sentimos y expresamos amor por nuestro Conjunto, por ello cuidamos, conservamos y sensibilizamos a todos los miembros de nuestra comunidad, para que respeten y valoren nuestras áreas. Somos conscientes que nuestro patrimonio se desarrolla en comunidad.

### **Principios de gobernabilidad:**

Estos principios aplican para todos los miembros de la comunidad del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, sin embargo especialmente han sido definidos para enmarcar los lineamientos del actuar directivo y enfocados como parte del Código de Buen Gobierno, que se espera caracterice a los copropietarios que por mandato de la Asamblea ocupen un espacio en el Consejo de Administración y en los comités de trabajo.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

PRINCIPIOS DE GOBERNABILIDAD		PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO
<b>Decisiones equilibradas y balanceadas basadas en:</b>	Liderazgo y Gestión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestión por resultados.</li> <li>- Comunicación asertiva con los copropietarios y la administración.</li> <li>- Propositivo.</li> <li>- Relaciones cordiales y respetuosas con los copropietarios y la administración.</li> <li>- Participación en las decisiones a los copropietarios.</li> <li>- Búsqueda permanente de la excelencia.</li> </ul>
	Honestidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Justicia</li> <li>- Verdad</li> <li>- Transparencia</li> <li>- Razonabilidad</li> <li>- Evitar el conflicto de intereses:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ No promover la contratación de productos y/o servicios con empresas de propiedad de los copropietarios, salvo que estos presenten la mejor oferta técnica y económica de una tema pre-seleccionada.</li> <li>✓ No modificar normas, políticas para beneficio personal.</li> <li>✓ No exigir tratos preferenciales.</li> <li>✓ Gestión de proyectos de interés general y no particular.</li> <li>✓ Imparcialidad en la aplicación de controles y sanciones.</li> </ul> </li> </ul>
	Responsabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis y evaluaciones completas, basadas en hechos y datos</li> <li>- Búsqueda del consenso en las decisiones.</li> <li>- Sostenibilidad (viabilidad jurídica, financiera, social y ambiental).</li> </ul>
	Coherencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ejemplo en las conductas individuales de los miembros directivos.</li> <li>- Decisiones fundamentadas y con criterio.</li> <li>- Decisiones alineadas con la filosofía y principios del proyecto.</li> <li>- Seguimiento y control de la normas y directrices impartidas.</li> <li>- Cumplimiento de procedimientos y políticas definidas y divulgadas.</li> </ul>

#### 4. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Se retoma lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal por concepto de derechos de los copropietarios, arrendatarios, familiares e invitados:

Fuente: Capítulo VIII del Reglamento de Propiedad Horizontal

- a. Cada propietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio, podrán enajenar, limitar o gravar libremente sus bienes de dominio exclusivo. El uso y goce de los mismos estará limitado por las disposiciones legales que rijan sobre la Propiedad Horizontal y por lo



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

establecido en el presente reglamento.

- b. Los propietarios de los bienes de dominio exclusivo y sus ocupantes tenedores a cualquier título se servirán y harán uso de los bienes de dominio común, de conformidad con su naturaleza y destino ordinario y sin perturbar el uso legítimo de los demás.
- c. Participar con voz y voto en la Asamblea General de Copropietarios.
- d. Elegir y ser elegido como miembro de los órganos de dirección y administración.
- e. Solicitar al administrador del proyecto residencial que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos.

## **5. DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA**

El conjunto de deberes, obligaciones y normas especiales de convivencia han sido establecidas, algunas de ellas, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y otras definidas por la Administración en concordancia con las características propias del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE; el objetivo principal es establecer pautas mínimas en la conducta de los copropietarios, prevenir incidentes de convivencia y fortalecer las bases para una vida tranquila y gratificante en comunidad.

### **5.1. Respeto por los valores y principios institucionales:**

- a. Todas las personas que residan o visiten el PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, en calidad de copropietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores u otros, deberán mantener una conducta y lenguaje apropiado acorde con los valores y principios institucionales.
- b. Los copropietarios, arrendatarios, sus familias e invitados deberán mantener absoluto respeto y dar buen trato a los empleados de la administración, incluyendo en este al personal de vigilancia, aseo, cafetería, spa, entre otros. Para la presentación de quejas y reclamos, estas podrán hacerse a través del Administrador, en cualquier caso, se deberá conservar un lenguaje respetuoso y un tono de voz moderado.
- c. Los copropietarios deberán mantener una conducta decorosa dentro y fuera de la copropiedad, procurando además respetar y mantener excelentes relaciones enmarcadas en una sana convivencia con la comunidad y las autoridades.
- d. No se debe fumar, beber alcohol o consumir estupefacientes en las zonas comunes, de la misma manera, se debe tener el suficiente cuidado en caso de que esto sea consumido en zonas privadas en cuanto a no generar aromas o crear molestias a otros apartamentos

### **5.2. Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones:**

- a. El Consejo de Administración, la Administración, el Comité de convivencia y los copropietarios velarán por mantener una comunicación eficiente, clara y oportuna en todos los sentidos,

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

atendiendo a los diferentes grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, todo en procura de aumentar el nivel de satisfacción de los copropietarios y facilitar la gestión estratégica y operativa. Para este fin, en términos de comunicaciones se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Las comunicaciones deben dirigirse de manera respetuosa por los canales establecidos (comunicación escrita o correo electrónico) siguiendo el conducto regular establecido para cada caso particular.
- La Administración, Consejo de Administración y el Comité de convivencia trabajarán permanentemente en la mejora continua de los medios de comunicación y los tiempos de efectividad en las respuestas.
- La Administración velará por dar respuestas oportunas ante las inquietudes, quejas o reclamos de los copropietarios, sus familias e invitados. *Se llevará un record estadístico para este fin y se tendrá un procedimiento estandarizado para la atención y trámite de las mismas.*
- Para la presentación de quejas, reclamos, inquietudes y sugerencias, se deberán formalizar a través del correo electrónico [administracion@solnacientemosquera.com](mailto:administracion@solnacientemosquera.com) ; [consejo@solnacientemosquera.com](mailto:consejo@solnacientemosquera.com); [presidenteconsejo@solnacientemosquera.com](mailto:presidenteconsejo@solnacientemosquera.com); Módulo de PQR de la página web [www.solnacientemosquera.com](http://www.solnacientemosquera.com) Contáctenos. Entendiendo que estos son los canales oficiales para la recepción y gestión de solicitudes.
- Se deben reportar oportunamente los incidentes de convivencia y seguridad directamente al administrador [administracion@solnacientemosquera.com](mailto:administracion@solnacientemosquera.com) y [convivencia@solnacientemosquera.com](mailto:convivencia@solnacientemosquera.com)
- No se deberá participar en grupos de comunicaciones o redes sociales sobre el PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, que no sean oficiales y coordinados a través de la Administración y el Consejo de Administración, entendiéndose que pueden haber situaciones que deben ser manejadas al interior de nuestra comunidad, respetando el buen nombre de las personas y salvaguardando la seguridad, los intereses comunes y nuestro patrimonio.
- No se deberá revelar información personal o de su grupo familiar en grupo de comunicación o redes sociales que no sean oficiales, pues no existe garantía de la reserva de la misma.
- No se deberán comunicar mensajes que tengan alcance general o a un grupo significativo de residentes o copropietarios sobre asuntos exclusivos del conjunto que no sean previamente validados con la Administración y/o el Consejo de Administración.
- No se compartirá información oficial emitida por la Administración, Consejo de Administración y/o Comité de convivencia a terceros que no tengan vínculo con el Parque Residencial.
- Solo podrán hacer uso de la imagen institucional del Parque Residencial Sol Naciente, los órganos de dirección (Administración, Consejo de Administración, Comité de convivencia y/o Comité que haya delegado la Asamblea para los fines exclusivos de las actividades de las cuales fueron objeto de creación)
- Toda comunicación que tenga como fin comunicar un mensaje de forma masiva, será revisada por la Administración y Consejo de Administración, quien evaluará la pertinencia y claridad de la misma y se remitirá vía correo electrónico según sea la necesidad.
- En caso de que se requiera, el Consejo de Administración evaluará la necesidad de convocar asambleas extraordinarias con el fin de abordar temas de interés general.
- Se debe mantener absoluto respeto por todos los copropietarios, la administración y el


	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Consejo de Administración sobre el desarrollo de las Asambleas.

- En caso de tratarse proyectos para consideración y aprobación en la Asamblea, la administración enviará por anticipado información suficiente que ilustre, permita mayor eficiencia en el debate y facilite la toma de decisiones.
- La comunidad en general y los órganos de administración respetan la libertad de expresión como derecho constitucional que le asiste a copropietarios y residentes; sin embargo, se debe evitar cualquier tipo de manifestación o injuria que atente contra la honra y el buen nombre de cualquier integrante de nuestra comunidad, de la administración o del equipo de colaboradores de servicio del conjunto, reiterando que en caso de cualquier queja, desacuerdo o incidente de convivencia se debe acudir de manera inmediata a los canales de comunicación aquí establecidos.

### **5.3. Control de copropietarios, arrendatarios y residentes:**

- 5.3.1. Todo copropietario una vez celebre un contrato para transferir el uso de la unidad privada de su propiedad, (compraventa, arrendamiento, uso, usufructo, etc.), deberá presentar formalmente al nuevo propietario o residente ante la Administración, con quien se coordinará la respectiva inducción sobre los manuales y políticas de la copropiedad.
- 5.3.2. Todos los nuevos residentes deberán diligenciar la ficha de seguridad y base de datos que requiere la Administración.
- 5.3.3. Todos los nuevos residentes deberán tomar inducción con el administrador sobre lo contenido en el presente reglamento.
- 5.3.4. Presentar al Administrador cuando este lo requiera, el título de adquisición de su unidad privada y si transfiere el dominio a cualquier título o suscribe contrato de arrendamiento, tener en cuenta:
- a. Debe comunicar de inmediato al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario o usufructuario para que se permita la entrada del respectivo trasteo, entendiendo que la cesión de la tenencia de la unidad privada es un impedimento para que el propietario pueda hacer uso de los bienes comunes simultáneamente con el arrendatario o el tenedor.
  - b. Deberá incluir en el texto de cualquiera de los citados contratos una cláusula en la cual el nuevo propietario, arrendatario o tenedor, declara conocer y se obliga a respetar y cumplir las disposiciones de este Reglamento.
  - c. Todo propietario será solidariamente responsable con el arrendatario, poseedor o tenedor a cualquier título, en el pago de las expensas comunes ordinarias necesarias para el mantenimiento y conservación de los bienes comunes y el de las multas e indemnizaciones previstas en este Reglamento o decretadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Copropietarios.
  - d. Deberá solicitar al administrador de la copropiedad el paz y salvo por todo concepto con la administración, con destino al notario donde se correrá la escritura de transferencia del dominio para que el adquirente comprador conozca las obligaciones a cargo del inmueble.
  - e. Deberá incluir en la escritura de enajenación el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes y, ceder el derecho personal al uso exclusivo de un bien común no esencial en el evento de que le haya sido asignado por la Asamblea General de Copropietarios.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

#### **5.4. Deberes y obligaciones administrativas y financieras:**

- a) Permitir el acceso del administrador a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) Comunicar a la mayor brevedad posible a los órganos de administración competentes de la copropiedad, sobre los hechos que de una u otra forma resulten violatorios de las normas contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, cometidos por usuarios o visitantes de unidades privadas de la parcelación.
- c) Pagar a la administración dentro de los plazos y cuantías mensuales establecidos, las expensas comunes ordinarias o extraordinarias liquidadas de acuerdo con los coeficientes de copropiedad o con los índices de contribución del módulo de contribución que se cree por la Asamblea General de Copropietarios, si hubiere lugar a ello y siempre que hayan sido aprobadas por el citado órgano de administración. La no utilización de alguno o algunos bienes comunes de la agrupación por parte del propietario o tenedor de unidades privadas por razones personales o desocupación del inmueble, no pueden alegarse como excusa para el no pago o retardo en las cuotas ordinarias o extraordinarias liquidadas por la administración en cumplimiento de las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.
- d) Pagar a la administración o al propietario de la unidad privada perjudicada, el valor de los daños causados personalmente por el propietario, sus familiares, dependientes, tenedores o usuarios a cualquier título, sobre una unidad privada o sobre bienes comunes del Parque Residencial Sol Naciente, previa presentación de la cuenta respectiva por parte del afectado y luego de surtido el debido proceso en el que se demuestre la responsabilidad sobre dicho daño. Habrá solidaridad entre el tenedor a cualquier título y el propietario de la unidad privada para el pago de los daños que ocasione el tenedor o usuario de dicha unidad en los bienes comunes y si dicha unidad perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, la solidaridad se dará entre uno de los comuneros por el pago total del daño o por uno de ellos y el tenedor, sin perjuicio de que el comunero que respondió, pueda repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda.
- e) En el evento de enajenar la unidad privada, solicitar al administrador el paz y salvo por todo concepto con la administración con destino al notario en donde se correrá la escritura de transferencia del dominio, en razón a que existe solidaridad de las obligaciones pecuniarias con el nuevo propietario. Además, deberá incluir en la escritura de enajenación el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, el índice de participación sobre el módulo de contribución para gastos generales de administración o el modulo adicional que se establezca para el pago de los gastos originados en el mantenimiento y conservación de bienes comunes de uso preferencial del edificio donde se ubique la unidad privada y, ceder tanto las servidumbres activas de uso exclusivo con que se gravaron los bienes comunes no esenciales en favor de la unidad privada, como el derecho personal al uso exclusivo de un bien común en el evento de que le haya sido asignado por la Asamblea General de Copropietarios.
- f) Acatar los fallos que emita el Consejo de Administración en desarrollo de la función asignada para la resolución de conflictos que se presenten entre los propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades, o entre los propietarios de dichas unidades y el Administrador, previo el procedimiento señalado en el numeral 8.2.3. de este Reglamento, sea que se lleve a cabo por el Comité de Convivencia si lo hubiere o por el mismo órgano de administración.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- g) Abstenerse de almacenar, elaborar, distribuir o vender en las unidades privadas o en los bienes comunes de la copropiedad, marihuana, cocaína, morfina o cualquier otra droga o sustancia estupefaciente o alucinógena. En el evento que esta situación se evidencie, la administración tendrá la facultad y la obligación de reportar tal situación a las autoridades competentes para que estas apliquen las acciones establecidas por la Ley, incluyendo (si es el caso) la extinción del dominio de la unidad privada donde se lleven a cabo tales actos.
- h) Abstenerse de producir, almacenar, distribuir o elaborar alimentos y/o productos con fines de comercialización o venta al detal.
- i) Los apartamentos del Parque Residencial Sol Naciente son destinados para uso residencial, por lo tanto, está prohibido cambiar su uso, so pena de reportar ante las autoridades competentes para que realicen el respectivo procedimiento legal.

### **5.5 Infraestructura:**

- a) No se pueden realizar modificaciones en las partes internas de las unidades privadas, de conformidad con las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) No realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes medianeras; no introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, ni ejecutar cualquier acto que afecte contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio donde se ubica la unidad privada o en los bienes comunes de la copropiedad.
- c) Está prohibido hacer reformas que impliquen demolición de muros estructurales o la apertura de vanos o huecos, debido a que por el diseño estructural, los muros hacen parte de la estructura que soporta el edificio.
- d) Las perforaciones en muros para objetos de decoración se deben realizar con taladro percutor y broca, solo en muros de ladrillo y concreto.
- e) Abstenerse de destinar las unidades privadas o los bienes comunes no esenciales cuyo uso exclusivo se le haya asignado para el depósito de materiales o para funcionamiento de industrias, fábricas, oficinas o consultorios abiertos al público, establecimientos de diversión o cualquier actividad contraventora del orden público, la moral, las buenas costumbres y el buen nombre de los propietarios; de acuerdo con lo previsto en las legislaciones correspondientes (Código de Policía, normas urbanísticas del Municipio o las disposiciones del presente Reglamento).
- f) Abstenerse de adelantar dentro de la respectiva unidad privada, en los bienes comunes esenciales y no esenciales cuyo uso exclusivo le haya sido asignado, en especial en partes de la estructura de la edificación, obras de acabados, reparación, reforma o mejora que implique intromisión o alteración en el sistema general sanitario, eléctrico, de servicios o en el diseño arquitectónico, sin que medie previamente autorización expresa del Consejo de Administración, el citado órgano de administración en primera instancia es la autoridad que tiene las atribuciones para aprobar o negar las reformas, previo al cumplimiento establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- g) Ejecutar bajo su cuenta y riesgo si la urgencia así lo exige en ausencia del administrador, aquellas reparaciones necesarias sobre los bienes comunes ubicados en el área de su unidad privada, presentando a la administración posteriormente para su cancelación los recibos de

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

pago de obras ejecutadas o, permitir aún en su ausencia, el acceso del administrador o de las personas por él designadas, para ejecutar aquellas reparaciones urgentes o imprevistas para la conservación de los bienes comunes. Se entiende por urgentes, aquellos daños que se presenten en las unidades privadas o zonas comunes que ponga en riesgo la salud y vida de los demás residentes, la integridad de las demás unidades privadas o la estructura misma de la construcción que deba hacerse en horario de ausencia del administrador

- h) En los balcones, terrazas, áreas especiales y jardines que hacen parte de la unidad privada o de los bienes comunes no esenciales, cuyo uso exclusivo o preferencial haya sido asignado mediante servidumbres pasivas sobre dichos bienes o adjudicado a los tenedores propietarios de la unidad privada de la copropiedad:
- No se deben realizar modificaciones o ampliaciones de construcción respecto de las originalmente entregadas por la sociedad constructora.
  - Se prohíbe instalar iluminación adicional o modificada respecto de la entregada por la sociedad constructora. La administración fijara los parámetros generales permitidos para la colocar iluminación navideña.
  - No está permitido cambiar los colores internos originales de terraza, balcones, jardines y áreas especiales de forma unilateral, en razón a que hacen parte de la fachada general la copropiedad. Adicionar en las áreas citadas condensadores, jacuzzis, toldos, etc.
  - Se prohíbe instalar elementos decorativos en los balcones, escaleras y pasillos que afecten la homogeneidad y armonía de las fachadas a la vista.
  - Se prohíbe instalar materas u otros elementos sobre los muros (antepecho) de los balcones, pues generan un alto riesgo de caída y posible accidente para las personas, mascotas e infraestructura.
  - Se prohíbe colgar: ropas, toallas, tapetes, zapatos, letreros, avisos, carteles u otros elementos similares en las paredes externas, barandas, antepechos, puertas o ventanas que son bienes comunes de la Copropiedad; de la misma manera, no está permitido instalar cualquier tipo de estructura o soporte para colgar los mismos elementos en el balcón, ni está permitido realizar cerramientos o divisiones que modifiquen la estructura o fachada del edificio.
  - Está prohibido modificar el estilo de las barandas colocadas por la sociedad constructora así como materiales y colores de la fachada.
  - Los únicos avisos que se permite instalar en las ventanas son los de venta o arriendo, serán publicados directamente por la Administración a través de la Cartelera ubicada en Recepción y en la base de datos que tendrá el Guarda de Portería, los avisos deben ser instalados únicamente en las ventanas del apartamento.
  - No arrojar en los aparatos sanitarios elementos que puedan obstruir cañerías o, utilizar materiales o sustancias químicas que puedan deteriorarlas.

#### **5.6. Medioambiente y paisajismo:**

- a) Todos los copropietarios, sus familias e invitados deben abstenerse de arrojar elementos químicos y tóxicos a los jardines y en general a los elementos ambientales que componen el entorno del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- b) Se prohíben las quemas y fogatas en cualquier zona de la copropiedad.
- c) Usar bolsas de basura resistentes y de menor diámetro que el ducto. En caso de que requiera arrojar bolsas que superen el tamaño del diámetro del ducto, deposítela directamente en el cuarto transitorio de basura de cada torre.
- d) Antes de arrojar la bolsa de basura por el ducto, asegurarse de que esté bien cerrada.
- e) Evitar arrojar por el ducto de basuras cajas de cartón, botellas, icopor, vidrios o cualquier objeto que supere el diámetro del ducto.
- f) Para evitar malos olores dejar cerrada y ajustada la compuerta del shut de basuras.
- g) Se prohíbe dejar bolsas de basura y demás elementos en áreas comunes, especialmente el lado de la puerta del depósito transitorio de basura de cada torre.
- h) Se prohíbe arrojar pañales de forma individual, estos deben ir en bolsa cerrada para una adecuada recolección.
- i) Se prohíbe arrojar o depositar residuos derivados de obra, para la recolección de estos residuos el responsable debe contactar al proveedor de aseo (Habitat limpio) y tramitar la solicitud y costo de la recolección.
- j) Si durante el recorrido hacia el shut, su bolsa arroja lixiviados, el responsable debe limpiar las áreas afectadas, pasillos, puertas, ascensor y/o escaleras.
- k) Se prohíbe arrojar residuos entre las 10 pm y 6 am, tomando en cuenta el ruido que esto genera y respetando los tiempos de descanso de sus vecinos.
- l) Se debe seguir los protocolos de reciclaje dispuestos por la Administración.
- m) Dar estricto cumplimiento a los procedimientos que establezca la Administración de la Copropiedad sobre el manejo de basuras y clasificación de los desechos o desperdicios, así como al horario de utilización de los bienes comunes.

### **5.7. Mantenimiento y estética de las unidades privadas:**

Cada propietario será responsable de realizar los respectivos mantenimientos a la infraestructura de su unidad privada, para lo cual se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. El propietario debe ejecutar oportunamente las reparaciones a que haya lugar en las unidades privadas colindantes o en los bienes comunes, originadas por obras de construcción o por modificaciones.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- b. Si se tratase de daños causados en bienes comunes situados en el interior de áreas privadas, informar a la administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones y, permitir el acceso del administrador y de las personas designadas por la administración para tal fin. Si existiese urgencia en acometer una reparación sobre bienes comunes ubicados en el interior de una unidad privada en ausencia del administrador, corresponde al propietario o usuario de la unidad privada ejecutar la respectiva reparación presentando posteriormente a la administración los recibos de pago de las obras ejecutadas (mano de obra y materiales) para la posterior cancelación.
- c. Si fuese el propietario o usuario de la unidad privada perjudicada por el daño del bien común ubicado en el interior de la unidad privada quien se encuentra ausente, está obligado a autorizar aún en su ausencia, a través de sus familiares o dependientes, el acceso del administrador para ejecutar las reparaciones urgentes e imprevistas, a fin de evitar y daño mayor a los bienes comunes o que se afecten otras unidades privadas de la parcelación. Se entiende por urgentes aquellos daños ocurridos en horas de la noche o en días festivos.
- d. Permitir la realización de las fumigaciones que fuesen necesarias para exterminar plagas de animales dañinos o infecciosos. Si el administrador solicitase al propietario de una unidad privada la realización de una fumigación especial para exterminar alguna plaga animal que hubiese tenido origen en su propiedad y este no la llevase a cabo oportunamente, podrá el administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al estado de cuenta mensual del usuario de la unidad privada, con el fin de evitar la propagación de la plaga por las demás unidades privadas
- e. Permitir que los empleados de la administración realicen el aseo y mantenimiento de las zonas comunes de uso exclusivo, cuando fuese necesario siempre que el administrador se lo solicite con la debida anticipación y bajo la responsabilidad de la administración.
- f. Acogerse a las disposiciones del consejo referente a si se permite o no fijar avisos en las ventanas de unidades privadas ni de zonas comunes, referentes a venta, arriendo o cualquier tipo de información publicitaria.
- g. Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada causados por el desgaste natural, por obras de acabados o por modificaciones cuyos daños pueden perjudicar los bienes comunes la copropiedad o, si se tratase de obras o reparaciones sobre los bienes comunes situadas en el interior de áreas privadas, informar a la administración sin dilación sobre la necesidad de emprender las reparaciones y, permitir el acceso del administrador y de las personas designadas por la administración para tal fin.
- h. No sacudir alfombras, elementos de aseo, etc., en las ventanas, zonas comunes o escaleras de uso preferencial del edificio de donde se ubica la unidad privada, ni arrojar basuras en los bienes comunes la copropiedad o en las áreas de otras unidades privadas.



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- i. Abstenerse de acumular en las unidades privadas basuras o desperdicios que sean cuna de animales, o presenten desaseo y mala presentación del piso donde se encuentren.
- j. Abstenerse de realizar fumigación o aplicar químicos en zonas comunes y /o que recaigan sobre otra unidad privada.
- k. Abstenerse de lavar con mangueras o a chorros de agua los balcones o terrazas, ni aplicar líquidos abrasivos, mezclas de químicos especiales, tomando en cuenta el riesgo de derrame que puede haber hacia los pisos inferiores y que puede existir tránsito de niños, personas o mascotas, para el aseo de los balcones y terrazas se recomienda el uso de trapero o mopa.
- l. Está prohibido arrojar residuos, colillas, papeles o cualquier tipo de elemento o basura hacia los patios ubicados en los primeros pisos de cada torre.
- m. No obstruir las rejillas de ventilación instaladas en los cuartos de ropa de las cocinas. Permitir la entrada de luz natural a su vivienda.

#### **5.8 Utilización de bienes y zonas comunes:**

1. No guardar o almacenar en los depósitos y parqueaderos, combustibles o líquidos inflamables. La infracción a esta norma hace responsable de todo perjuicio o daño causado a unidades privadas o bienes comunes a los propietarios y tenedores.
2. No almacenar objetos, muebles y enseres en pasillos, escaleras y áreas comunes.
3. No estacionar en los parqueaderos buses, busetas o vehículos de capacidad superior de 2 toneladas o que su tamaño exceda las líneas de demarcación.
4. No lavar o reparar automóviles u otros aparatos en los parqueaderos, zonas de circulación vehicular, áreas verdes y demás áreas comunes de la copropiedad. En el caso de los automotores, solo se permitirán aquellas reparaciones necesarias para poder movilizar el vehículo hacia un taller autorizado.
5. No se permite el suministro de combustible a automotores en los parqueaderos o zonas de circulación vehicular.
6. No realizar cerramiento o construcción en los parqueaderos y demás áreas de propiedad común o colocar en ellos cajas, entrepaños, armarios o cualquier otro mueble o alacena.
7. No circular dentro de las zonas vehiculares de la copropiedad a una velocidad superior de 10 km/hora.
8. Reparar los daños causados a otros vehículos, bicicletas o equipos dentro de las áreas comunes la copropiedad; reportar a la administración el daño propio o de otro propietario o tenedor que se haya causado a bienes de uso común, a bienes privados de otros propietarios de unidades privadas o a bienes de visitantes.
9. No está autorizado realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
10. Los propietarios o usuarios de las unidades privadas de la copropiedad que tengan a su

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

servicio personal de conductores o escoltas están obligados a impartirles precisas instrucciones para que en ningún caso ocupen la recepción, lobby, zonas verdes, parqueaderos y demás zonas comunes, en razón a que pueden entorpecer o molestar las actividades de los vecinos.

11. Acatar las instrucciones de la administración respecto de las medidas de seguridad a seguir en los vehículos que se estacionen en los parqueaderos y en materia de prevención de accidentes.
- 12. No estacionar en parqueaderos de propietarios vecinos sin autorización del tenedor ni bloquear el acceso.**
13. No se debe hacer uso personal de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad en forma temporal o permanentemente.
14. No ocupar los estacionamientos reservados para personas con discapacidad de manera no justificada. En caso que el uso de uno de estos parqueaderos sea autorizado a un residente con estas condiciones, su automotor debe contar en el vidrio delantero o trasero con la señalización demostrativa de uso para transporte de personas con discapacidad.
15. No está permitido la toma de fotografías, filmaciones, ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes, en caso que estas situaciones se realicen en las unidades privadas se debe contar con autorización por el Consejo de Administración, quien evaluará el impacto sobre la privacidad y seguridad de la copropiedad para otorgar este permiso.
16. El uso de suelo de los inmuebles que conforman el Parque Residencial Sol Naciente es exclusivamente Residencial, por lo tanto, no está permitido su cambio. En consecuencia, está totalmente prohibido realizar cualquier tipo de venta, manufactura, fabricación, etc., de cualquier tipo de productos o servicios desde su inmueble por cualquier medio y canal que se maneje y, en general, ejercer actividades económicas dentro de los inmuebles que atenten contra el uso residencial de los mismos.
17. Realizar actos sexuales o presentar muestras afectivas o de exhibicionismo que generen molestia a la comunidad.
18. Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo en las zonas comunes no permitidas.
19. Fumar en lugares prohibidos. Para esto, el Parque Residencial cuenta con zonas exclusivas para fumadores.
20. Limitar u obstruir las manifestaciones de afecto y cariño, que no configuren actos sexuales o de exhibicionismo en razón a la raza, origen nacional o familiar, orientación sexual, identidad de género u otra condición similar.
21. No se debe volar cometa al interior del Parque Residencial, de la misma manera, no se permiten juegos como Frisby u otros que atenten contra la seguridad de las unidades privadas.
22. No está permitida la práctica de deportes tales como fútbol, voleibol, baloncesto y otros en parqueaderos, zonas verdes, plazuela y zonas diferentes a la cancha construida para tal fin.
23. Se prohíbe la práctica de skateboard al interior del conjunto.
24. El conjunto carece en su interior de pista de patinaje y ciclorruta. Por tanto, se restringe la circulación en bicicleta o patines con fines recreativos o deportivos. La circulación de bicicletas para el ingreso o salida del conjunto se realizará por las zonas de circulación vehicular atendiendo las normas de tránsito aplicables para los automotores y respetando la circulación peatonal.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

## 5.9 Parqueaderos y depósitos

### 5.9.1 Parqueaderos privados

- a. **Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno SOLO debe ocupar el puesto correspondiente a SU unidad.**
- b. El Guarda de Seguridad no permitirá la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.
- c. En caso de arriendo o cesión de parqueaderos a personas ajenas a la Copropiedad, el titular de dominio se hace responsable de su arrendatario y se obliga a cumplir con el registro y medidas de seguridad que la Administración disponga para este caso. Se prohíbe a los titulares de parqueaderos el arriendo o cesión de estos a personas ajenas a la copropiedad.
- d. Todo propietario deberá realizar el registro solicitado por la Administración, del vehículo que haga uso del parqueadero, para lo cual se requiere que brinde los datos de este, de la misma manera, se obliga a reportar los datos del arrendatario del parqueadero cuando sea el caso.
- e. En todo caso sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. No está permitido utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, patinetas, etc.).
- f. No se permite parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere una 1 tonelada y/o la capacidad de 7 pasajeros. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan dos metros con quince centímetros 2.15 metros de altura.
- g. No está permitido lavar vehículos en los parqueaderos, ni zonas comunes.
- h. **No está permitido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas SIEMPRE.**
- i. En caso de requerir estacionar moto y carro dentro de un mismo parqueadero, la moto debe ubicarse detrás del vehículo, SIEMPRE Y CUANDO el carro y la moto respeten las líneas de demarcación establecidas, es decir que NO EXCEDAN LOS LIMITES DE AREA PRIVADA. Sin embargo, en ningún momento deberá obstruir el ingreso del conductor o sus pasajeros al vehículo del parqueadero aledaño.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- j. No está permitido parquear en zonas de circulación vehicular, salvo en áreas que determine la administración con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- k. Está prohibido obstruir el paso de ingreso o salida de la Copropiedad.
- l. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o en este Manual.
- m. Se prohíbe dejar en los garajes y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, bicicletas, triciclos, bolsas, cajas, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.
- n. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.
- o. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- p. No está permitido el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación por la Administración. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar uno que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.
- q. La asignación de la tarjeta de ingreso vehicular es de UNA por apartamento y no por el número de vehículos que posea el propietario. Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración.

### **5.9.2 Parqueaderos de Visitantes**

- a. Los parqueaderos de VISITANTES deben ser utilizados, tal y como su nombre lo indica, únicamente para el estacionamiento de vehículos de visitantes que correspondan a residentes vigentes de la copropiedad. Su destinación no puede cambiarse ni modificarse en ninguna circunstancia, por ninguno de los órganos de administración y/o control de la copropiedad.
- b. No se puede ubicar en los parqueaderos de visitantes, vehículos que pertenezcan a propietarios y/o residentes del conjunto.
- c. Se debe realizar el debido proceso de registro para su ingreso, según lo establecido por la Administración

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- d. Todo vehículo debe ser anunciado antes de ingresar al conjunto, desde el exterior de la copropiedad, utilizando de manera exclusiva la plataforma de ingreso de vehículos visitantes, sin obstaculizar la puerta vehicular del Parque Residencial Sol Naciente
- e. Los vehículos de visitantes solo pueden ingresar al conjunto, si en el momento hay cupo disponible, previa autorización del residente, que sea adulto responsable, vía citófono. No se tendrán en cuenta autorizaciones telefónicas, ni para ingresar o sacar vehículos.
- f. Una vez autorizado el ingreso, el vehículo debe ser ubicado únicamente en el espacio que indique el Guarda de Seguridad, para lo cual, se procede con diligenciamiento de la planilla respectiva por parte del mismo guarda de seguridad, con la firma del visitante.
- g. El visitante se obliga con el conjunto, a suministrar los datos completos para que el guarda pueda diligenciar la planilla de registro y control de vehículos de visitantes y firmar tanto al ingreso como a la salida en la casilla que corresponde. f. La planilla incluye la siguiente información; fecha y hora de ingreso, nombre del visitante, marca, color y placa del vehículo, estado del mismo y apartamento al que realiza la visita, firma del visitante y guarda al momento de ingresar. Fecha y hora, estado de vehículo, firma del visitante y guarda de seguridad al momento de salir. (Los datos deben concordar, entre el ingreso y la salida con respecto al visitante y vehículo)
- h. Después de las cuatro horas iniciales, se debe cancelar la tarifa única de CINCO MIL PESOS M/CTE. (\$5.000), monto que deberá cancelar el visitante al momento de salir, previo registro en planilla del personal de vigilancia, entrega de recibo y firma de recibido en el talonario, siempre y cuando sea con anterioridad a las 23:59 horas del mismo día del ingreso. Si el vehículo pernocta, se debe cancelar la suma de OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$8.000). Se le debe entregar copia DEL RECIBO correspondiente a su pago y hacer firmar en la copia del talonario, en todos los casos de cobro.
- i. En caso de recibir un visitante de estadía prolongada que tenga vehículo, el propietario y/o residente que lo recibe en su apartamento, debe solicitar a la administración, previamente por escrito, la autorización de ingreso con mínimo dos (2) días de anticipación, indicando los datos completos del visitante, vehículo y placa del mismo, fecha de llegada y fecha de salida. La estadía del vehículo visitante no tiene costo si permanece dos (2) días. Después del segundo (2º) día de permanencia se cobra un valor de OCHO MI PESOS M/CTE (\$8.000) por cada 24 horas, los cuales deben cancelarse al momento del retiro del vehículo, para lo cual se tiene en cuenta el tiempo pernoctado indistintamente si retira el vehículo varias veces al día.
- j. Los daños que ocasione el visitante con su vehículo a la copropiedad en sus columnas, paredes, pisos u otros vehículos, deben ser asumidos exclusivamente por el causante y será responsable solidario el propietario del apartamento donde se registra la visita.
- k. En todo caso y todo momento, el visitante debe respetar el presente reglamento y al personal de Seguridad y administración que lo hace cumplir, basado en las normas mínimas de comportamiento, educación y cultura, como las normas legales vigentes en la constitución política, ley 675 de 2001, ley 1801 de 2016, Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad y el presente Manual de Convivencia.

### 5.9.3 Depósitos

- a. Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- b. No se permite utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.

### **5.10 Tenencia responsable de mascotas:**

- a. No mantener o convivir en la unidad privada ni en las zonas comunes de la copropiedad con ninguna clase de animales que por su raza, tamaño o clasificación de acuerdo con las disposiciones legales, impliquen peligros o molestias a los vecinos.
- b. Únicamente se permite el paso de mascotas con sus acompañantes por las zonas comunes de la copropiedad como ascensores, escaleras, zonas verdes, pasillos y zonas de circulación. El tránsito supone la compañía de personas responsables, EXCLUSIVAMENTE adultas.
- c. Debe darse cumplimiento a las normas que al efecto expidan las autoridades de salud respecto de registros, vacunas, etc., la obligación de utilizar collar, bozal y cadena, y para el caso de las razas denominadas como potencialmente peligrosas constituir las pólizas requeridas atendiendo la reglamentación establecida al respecto en el Código de Policía.
- d. Está prohibido permitir que su mascota realice las necesidades fisiológicas dentro del Conjunto y mucho menos en el parque y/o jardines y en general en las zonas comunes, la excepción es la Zona de Recreación Canina, la que está concebida como espacio exclusivo de los caninos.
- e. Está prohibido permitir el tránsito LIBRE de mascotas por las zonas verdes, zonas comunes y pasillos, la ÚNICA área donde se permite la recreación de las mascotas es la Zona de recreación canina.
- f. Es obligación del tenedor de la mascota recoger los desechos fisiológicos y responder por los daños y el desaseo que el animal pueda ocasionar. En todo caso, es función del administrador informar a la Policía, Alcaldía y al centro de zoonosis municipal, la contravención a las normas y solicitar el decomiso de las mascotas cuyos propietarios negligentes insistan en no atender u obedecer las disposiciones sobre la materia.
- g. No se permite el ingreso de mascotas a las zonas sociales, ni deportivas, tales como: Edificio Deportivo, Edificio Social, Cafetería / Minimercado, Gimnasio, Teatrino, Salones de juegos, Salones sociales.
- h. Los dueños de las mascotas estarán en la obligación de presentar los certificados de vacunación cuando la administración lo requiera.
- i. La Zona de Recreación Canina es el ÚNICO lugar habilitado para el esparcimiento de las familias con mascotas, por esta razón los propietarios deberán prevenir agresiones entre ellos. En este espacio la mascota deberá estar acompañada de un adulto responsable.
- j. Está prohibido dejar mascotas abandonadas en balcones, terrazas y/o patios, de manera que se vean afectadas en su integridad. Asimismo, no se permite dejar mascotas encerradas y que se evidencien malas condiciones para su habitabilidad. En todo caso, será potestad de la Administración acudir ante las autoridades competentes para informar sobre el posible maltrato animal.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- k. No se permite permanencia ni tránsito de mascotas por el Lobby y la Recepción del Parque Residencial. De manera provisional, el tránsito de mascotas será por el carril de la puerta vehicular que se encuentra al lado de la recepción. Esto, entretanto la Administración adecua una puerta específica de ingreso y salida de mascotas y bicicletas.
- l. Según la Ley 1333 de 2009, la extracción, comercialización, transformación y tenencia de animales silvestres es sancionable. Por tanto, la administración tendrá la facultad de reportar al centro de zoonosis del municipio la existencia de este tipo de especies en alguna unidad privada para el proceso respectivo.
- m. No se permite dentro del conjunto la tenencia de aves de corral como mascota o como cría (pollos, gallinas, gansos, patos...)

#### **5.11 Manejo de eventos privados y ruidos:**

- a. El propietario de la unidad privada deberá informar previamente a la administración sobre eventos especiales que se realicen en la unidad privada. Esto, para tener el control adecuado sobre el ingreso al Parque Residencial.
- b. Abstenerse de utilizar amplificadores de sonido, radios o similares, ni promover fiestas o reuniones sociales que puedan originar discusiones o escándalos. Tampoco fomentar peleas familiares que puedan incomodar a los demás usuarios de unidades privadas de la copropiedad
- c. Perturbar o permitir que se afecte el sosiego con sonidos o ruidos en actividades, fiestas, reuniones o eventos similares que afecten la convivencia del vecindario, cuando generen molestia por su impacto auditivo, en cuyo caso el personal de seguridad podrá desactivar temporalmente la fuente del ruido, en caso de que el residente se niegue a desactivarlo
- d. Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrá el personal de seguridad identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.
- e. Abstenerse de instalar en forma permanente máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios de la copropiedad.; no obstante, si alguna reparación locativa o actividad temporal exige el uso de máquinas o elementos ruidosos o vibrantes deberá informarse previamente al administrador quien autorizara la utilización en las horas en que menos incomoden a los demás propietarios.
- f. Se establece que el horario para reparaciones, construcciones y mantenimientos, con herramientas generadoras de ruido son de lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm y Sábados de 9:00 am a 12 del mediodía, ÚNICAMENTE.
- g. Está prohibido realizar construcciones, reparaciones, uso de taladro, martillo, caladora, o cualquier herramienta generadora de ruido, fuera de los horarios permitidos.
- h. Abstenerse de realizar actividades diferentes a las aquí señaladas en zonas comunes o privadas, cuando trascienda a lo público, y perturben o afecten la tranquilidad de los residentes.
- i. Abstenerse de instalar antenas exteriores de radio, internet o televisión, cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica, sin que medie expresa autorización escrita del Administrador.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- j. Los niveles máximos de ruido permitido al interior de las edificaciones serán establecidos mediante la metodología de medición a través de sonómetros, aplicando como límite los que establece la Alcaldía de Mosquera o de la ciudad de Bogotá en su defecto, caso en el cual se aplicará para los salones comunales de la copropiedad un máximo de 55 decibeles por día comprendido en un horario entre las 8:01 de la mañana y las 9:00 de la noche y, 45 decibeles en la noche en un horario entre las 9:01 y las 7:00 de la mañana, parámetros que fijó la Alcaldía de Bogotá en la resolución 6918 del 19 de octubre del 2010 amparada en la ley 99 de 1993 y en las disposiciones de la Organización Mundial de la Salud. Si se presentan quejas por parte de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, originadas en ruidos de los antes señalados, el usuario del inmueble que originó la queja está en la obligación de acatar de inmediato la observación que al efecto comunique el administrador o Guarda de Seguridad de turno y corregir el hecho o elemento perturbador.
- k. En todo caso corresponde al Administrador o responsable de la Seguridad de la Copropiedad, según el turno que corresponda, realizar la medición a que se refiere la resolución antes citada a través de un sonómetro previamente calibrado en forma acústica a las condiciones del lugar donde se toma la medición y, en el evento de que el usuario de la unidad privada que origina la perturbación se negare a acatar el requerimiento sobre la violación confirmada sobre los decibeles permitidos, procederá a iniciar el trámite sancionatorio, sin perjuicio de que la persona encargada de vigilar por la seguridad y bienestar de la copropiedad acuda a las autoridades de policía quienes están obligados a acudir de inmediato (Art. 61 ley 675/01), en el entendido que tal infracción simultáneamente es una contravención ciudadana materia de control de la policía local en procura de mantener los derechos y el bienestar de la ciudadanía en general, previo el procedimiento señalado para tal fin en el Código Nacional de La Policía y en el decreto 522 de 1971.
- l. Abstenerse del uso de parlantes, bocinas, u otros generadores de ruido, que generen irrespeto las normas propias de las zonas comunes tales como: Sedes deportivas y recreativas, zonas verdes, lobby, oficina de administración, parqueaderos, entre otros.
- m. Prohibido permitir que las mascotas estando dentro o fuera del apartamento generen ruidos que creen molestia a los demás residentes.

### **5.12. Mudanzas**

- a. Se debe elevar autorización de ingreso o salida de muebles directamente en la administración, en los horarios establecidos, y se debe entregar el valor del depósito.
- b. Para efectuar mudanzas, todo propietario deberá autorizar y firmar el formato dispuesto para tal fin, haciéndose responsable por los posibles daños que pueda ocasionar y entregar el DEPOSITO que se solicitará con el fin de proteger y cuidar las zonas comunes de la copropiedad.
- c. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.
- d. Todo trasteo deberá comunicarse a la administración por escrito con antelación de dos (2) días hábiles y presentar antes de efectuarlo paz y salvo expedido por la administración.
- e. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 9:00 a.m. 4:00 p.m., de lunes a sábados. No se podrán hacer los domingos y festivos.



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- f. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.
- g. El día del movimiento de muebles, la empresa de seguridad, al inicio del movimiento debe hacer revisión de las zonas comunes, diligenciando el formato de acta de registro de mudanza, y al finalizar debe revisar nuevamente las zonas y hacer la verificación de que todo esté en buen estado.
- h. Si en la verificación final se evidencia que no hubo daños, el valor del depósito se devuelve al residente, a más tardar al día siguiente del movimiento de muebles, en los horarios de administración.
- i. En caso de encontrarse daños a las zonas comunes, éste depósito no se devuelve y el destino será para arreglo de dichas zonas. Dicho valor es consignado por la administración delegada a la cuenta del parque sol naciente, semanalmente. Su destinación no puede cambiarse ni modificarse en ninguna circunstancia, por ninguno de los órganos de administración y/o control de la copropiedad. Lo anterior, sin perjuicio de reclamar la reparación integral de los daños cuando el monto supere el valor entregado en depósito.
- j. El Guarda de seguridad acompañará al Propietario o Arrendatario al inicio y al final de la mudanza en la torre y colocará la manta de protección en el ascensor haciendo inventario de las condiciones en que se encuentra el ascensor por posibles daños que se puedan presentar.
- k. No se podrán realizar trasteos o mudanzas, introducir o sacar mercancías o elementos si anunciar previamente al Administrador.

### **5.13. Domicilios y servicios externos:**

- a. SOLO se permite la entrada de vehículos de servicio médico, hospitalario, prestadores de servicios de salud, ingresando por la rampa de ingreso y ubicarse temporalmente en el parqueadero de discapacitados de la torre donde se ha solicitado el servicio, tomando en cuenta que es un servicio médico posiblemente ambulatorio o de urgencias
- b. No se permite la entrada de vehículos de servicio público a la Copropiedad, sólo podrá estacionar un momento en la rampa de ingreso hacia el lobby de la Copropiedad para recoger y dejar a los Propietarios o visitantes debidamente identificados o autorizados.
- c. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.
- d. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene, use el chaleco distintivo de domiciliario, se dirija única y exclusivamente al lugar de entrega y deje un documento con foto en portería. Si no presenta un documento, no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad o fijar cualquier tipo de publicidad (tarjetas, volantes, adhesivos, etc) en carteleras, muros y zonas comunes. Si lo desea, puede entregar el material publicitario al guarda de turno quien lo dispondrá en la zona establecida en el Lobby para libre acceso de los residentes al material publicitario. En caso de omisión a esta norma se le negará el ingreso al domiciliario y a la empresa que represente.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- e. Para los domiciliarios, el uso de chaleco distintivo es OBLIGATORIO, pudiendo solo dirigirse al lugar donde fue solicitado el domicilio.

#### **5.14. Reparaciones locativas:**

- a. El interesado en practicar la reparación deberá informar previamente con una antelación de mínimo tres (3) días hábil a la administración y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.
- b. Para la autorización deberá diligenciar y firmar por parte del propietario del inmueble el formato previsto y anexar la documentación allí descrita. De la misma manera, se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando descripción de obra a realizar.
- c. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 9:00 a.m. a 12:00 m y no se podrán realizar estas actividades los domingos y festivos.
- d. No se podrá realizar modificación o reforma a los bienes privados que comprometa o altere las fachadas y/o disminuir la luz o el aire de las demás unidades privadas. Para esto, en caso de requerirse verificación por parte de la Administración, el Propietario o Tenedor del inmueble deberá facilitar el acceso de la misma al inmueble.
- e. Toda modificación o reforma a los bienes privados debe contar con la licencia de construcción respectiva y no puede comprometer ni alterar las fachadas, y/o disminuir la luz o el aire de las demás unidades privadas.
- f. Para iniciar la obra se debe realizar una consignación o deposito en la administración, destinados al arreglo de daños simples, se debe anexar un formato de acta de obra debidamente diligenciado.
- g. Es responsabilidad del propietario solicitar copia de los planos del inmueble para que las obras no afecten los muros estructurales o placas que no se pueden intervenir con regatas de ninguna clase. En caso de no cumplirse esta disposición la administración notificará a la alcaldía local para el sellamiento de la obra.
- h. Para el ingreso de materiales, el peso en el ascensor no puede exceder los 450 kilos.
- i. Los desperdicios de obra deberán recogerse en bolsas y sacarlos del Parque Residencial por el Propietario o Tenedor del inmueble, bajo su cuenta y riesgo no utilizando para tal efecto el Shut de basuras.
- j. El propietario o residente del apartamento es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño de los ascensores y zonas comunes, al igual que de su limpieza.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- k. El propietario o residente del apartamento será responsable de las normas de seguridad industrial contempladas para el personal que efectúe las reparaciones locativas solicitadas.

### **5.15 Uso de cicleros**

5.1.5.1 El cupo de cicleros será asignado por la Administración y se deberá cumplir con las siguientes normas:

- a. Entregar formato de actualización de datos en donde se relacionen los datos de la bicicleta y anexar fotocopia de factura o tarjeta de propiedad y fotografía de la bicicleta.
- b. Estar al día en pagos de expensas comunes durante semestre anterior a la asignación del espacio de cicleros.
- c. No tener llamados de atención por convivencia durante los últimos seis meses anteriores a la asignación de cupo.

5.1.5.2 Cada propietario tendrá derecho máximo de un cupo por apartamento para el cicleros, según disponibilidad

5.1.5.3 En el momento en que la ocupación del cicleros sea del 70 % de su capacidad, se entrará a hacer sorteo de dichos espacios, bajo las condiciones determinadas por la Administración

5.1.5.4 El usuario del cicleros deberá velar por la seguridad de su bicicleta, teniendo en cuenta que debe portar un candado o guaya que garantice el no hurto de la misma

5.1.5.5 El usuario del cicleros deberá tener cuidado de no dañar las demás bicicletas cuando este ingresando o retirando su bicicleta del sitio asignado.

5.1.5.6 El usuario del cicleros deberá ubicar su bicicleta en el sitio asignado y colocarla de manera adecuada.

5.1.5.7 Al retirar su bicicleta del Parque residencial, deberá seguir las condiciones de seguridad que se le informen oportunamente por parte de la Administración.

### **5.16 Uso de elementos de la Copropiedad**

La copropiedad pone al servicio otros elementos como: Carro para transporte de mercado y Carro auxiliar para mudanzas, los cuales deben ser usados de forma responsable bajo las siguientes premisas

- a. Los carros son para uso exclusivo al interior de la copropiedad.
- b. Al solicitar prestado alguno de los carros, deberá dejar un documento en la portería del Conjunto.
- c. En cuanto se termine de utilizar, este deberá retornarse de manera inmediata a la portería.
- d. No se permite subir niños ni animales a los carros de mercado, ni en los de mudanza

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02


- e. Al transitar con los carros por las zonas internas de las edificaciones se debe tener precaución de no dañar paredes, ascensores, etc.
- f. Los carros de mercado son únicamente para transportar elementos livianos y solamente mercados.
- g. Los carros de trasteos son únicamente para transportar enseres, por lo tanto, no se permite transportar material de construcción en ellos.
- h. Se debe tener precaución de no regar líquidos dentro de los carros, si esto ocurriera deberá entregarlos perfectamente limpios.

## 6. USO Y GOCE DE ZONAS COMUNES NO ESENCIALES

### HORARIOS Y COSTOS ZONAS COMUNES NO ESENCIALES:

El CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, con fundamento en el Reglamento de Propiedad Horizontal (Escritura Pública No. 02871 del 19 de mayo de 2016, otorgada en la Notaría 32 del Circulo Notarial de Bogotá D.C.), artículo 77, numerales 1° y 12°, procede reglamentar en detalle los costos y debido uso de las siguientes zonas comunes no esenciales:

Área	Horario	Servicio	Costo
<b>EDIFICIO DEPORTIVO</b>	Martes a Viernes 7 am a 9 am	SPA (Sauna + Jacuzzi + Turco)      Gimnasio Cancha de squash	\$5000 por invitado
	Martes a Viernes 5 pm a 10 pm		
	Sábados 10 am a 8 pm		
	Domingos y Festivos 10 am a 6 pm		
<b>EDIFICIO SOCIAL</b>	Martes a Viernes 9 am a 12 m	Salón de recreación Infantil	\$500 hora
	Martes a Viernes 2 pm a 6 pm	Salón de juegos (excepto juegos de mesa)	\$1500 hora
	Sábados 10 am a 8 pm		
	Domingos y Festivos 10 am a 6 pm		
	Sábados, Domingos y Festivos (horarios reglamentados en la tarde y en la noche)	Salón social CHIE	\$150.000 + Depósito
		Salón social XUE	\$150.000 + Depósito
		Salón social (Unidos)	\$280.000 + Depósito
Teatrino (alquiler uso particular e individual)		\$80.000 + Depósito	
BBQ		\$70.000 + Depósito	

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02
<b>BICICLETEROS</b>		Mensualidad	\$10.000
<b>GOLFITO</b>	Martes a Domingo y Festivos (8:00 AM – 7:00 PM)	Alquiler Palos y pelota de golf X hora	\$1500 hora

Las áreas deben ser entregadas en completo orden y aseo con esta tarifa. Si se requiere el servicio de aseo, se deben cancelar \$30.000 adicionales.

### **6.1 NORMAS GENERALES DE USO ZONAS COMUNES**

Las siguientes normas son las principales directrices para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre copropietarios:

- a) Mantener una conducta respetuosa y un lenguaje apropiado, enmarcados en los valores y principios definidos para el conjunto, en cualquier circunstancia y con todas las personas.
- b) No se permitirá el acceso a quienes se encuentren en mora.
- c) No se permiten reuniones religiosas en zonas comunes esenciales y no esenciales, sin previa coordinación con la administración, garantizando el derecho fundamental a la libertad de cultos de todos los residentes de la copropiedad, siempre y cuando el interesado alquile los espacios para tal fin y cuente con planes de evacuación y emergencia.
- d) No se permite caminar o conducir ningún tipo de vehículo por encima de los prados y jardines de las zonas comunes.
- e) Todos los copropietarios son solidarios en el uso responsable, aseo, orden y cuidado de las zonas comunes.
- f) No se podrán sembrar especies, realizar adecuaciones o decoraciones en las zonas comunes, si no han sido validadas y autorizadas previamente por la administración.
- g) No se permite el libre tránsito de mascotas por las zonas comunes, siempre deberán estar bajo cuidado y responsabilidad del propietario o de un adulto y debe usar siempre el collar.
- h) Todas las áreas sociales, deportivas y húmedas tendrán acceso restringido de mascotas, excepto los perros guías, por lo cual se debe acreditar la certificación médica que así lo disponga ante la administración.
- i) Los eventos privados de los propietarios realizados en las zonas comunes no esenciales, no deberán invadir la tranquilidad y/o la seguridad de la copropiedad.
- j) Los espacios del *Club House* son de uso compartidos para los copropietarios. Las personas que usen estos espacios son responsables del buen uso de los objetos, maquinas e infraestructura.
- k) El uso de las áreas deportivas es responsabilidad del copropietario, las rutinas y actividades se realizarán bajo su propio criterio, siendo necesario que revise periódicamente sus condiciones de salud y auto cuidarse.
- l) Los menores de 12 años deberán estar acompañados por sus padres o un adulto responsable para poder hacer uso de las zonas comunes.
- m) Los padres de los menores de edad se responsabilizan por la seguridad y la conducta de sus hijos y de sus invitados de cualquier edad.
- n) Para el uso de las zonas comunes no esenciales, los propietarios deben estar a paz y salvo

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

por todo concepto con la administración.

- o) Todas las personas tienen el deber de reportar directamente en la administración cualquier situación anormal, faltas a reglamentos, incidentes de convivencia o de seguridad que se evidencien en las instalaciones de la copropiedad o a sus alrededores que signifiquen una falta.
- p) En caso de lluvia, tormenta eléctrica, problemas mecánicos u otras circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, la Administración se reserva el derecho de suspender el servicio de diferentes zonas comunes no esenciales por preservar el debido uso de los espacios y la integridad de las personas.
- q) No se permite elementos publicitarios y cámaras de video para usos comerciales, sin previa autorización de la ADMINISTRACIÓN.
- r) Todos los usuarios deben tener buen comportamiento, respeto a las normas de seguridad, higiene, orden y uso adecuado de todos los elementos que se encuentren en las instalaciones.
- s) El porte legal o ilegal de armas está totalmente prohibido dentro de las zonas comunes no esenciales, excepto el personal de vigilancia y la Policía Nacional.
- t) No utilizar vestidos de baño o prendas translúcidas o desplazarse desnudo dentro de los vestidores, realizar exhibicionismos o cualquier otro comportamiento que atente con la sana convivencia y respeto hacia los demás usuarios y trabajadores. La única área donde se puede transitar con vestido de baño es la piscina y Spa.
- u) El uso de vestidores y baños se realiza según el género del adulto. Todos los niñ@s deben estar acompañados SIEMPRE por 1 adulto responsable.

## **6.2 REGLAMENTO POR ÁREAS DE SERVICIO**

### **6.2.1 Edificio social**

#### a) Salones sociales

- El copropietario que desee realizar un evento privado en los salones sociales, deberá enviar una comunicación previa a la administración, reservando en la página o aplicación tecnológica cuando ésta se disponga.
- El Consejo de Administración evaluará la dinámica de uso de los salones y podrá ajustar de manera motivada y razonada, el cobro de tarifas para su préstamo, las condiciones deberán ser consultadas previamente en la administración.
- El salón se entregará por parte del administrador en perfecto orden y aseo y deberá ser devuelto formalmente a través de la administración en las mismas condiciones.
- El copropietario se hará responsable de las conductas de sus familiares e invitados.
- Su asignación está sujeta a disponibilidad, es importante reservar con la debida anticipación, sin que esta sea mayor a 90 días, lo anterior para procurar que todos los residentes tengan las mismas oportunidades y equidad en el uso del salón.
- Los salones sociales se prestan exclusivamente para reuniones sociales, familiares, asambleas o reuniones del Consejo de Administración, cuando sea para otros fines

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

deben contar con la previa autorización de la administración.

- Cada salón tiene un cupo máximo que en ningún caso podrá ser excedido.
- El copropietario que use el salón, deberá entregar a la administración el listado general de asistentes para el control de ingreso.
- Para reservar el salón para eventos se deberá estar a paz y salvo con la administración por todo concepto.
- En caso de solicitudes simultáneas, se dará prioridad a la solicitud realizada con mayor tiempo de antelación.
- Los eventos no podrán alterar la armonía, tranquilidad y sana convivencia de la copropiedad.
- El volumen del sonido deberá ser moderado en todo momento, tomando en cuenta la reglamentación relacionada al manejo de eventos privados y ruidos contenido líneas arriba.
- La decoración del área, los personajes invitados para amenizar la fiesta o actividad como payasos u otros; deben ser informados al momento de entregar la solicitud para su debido control de acceso. También si ha contratado un servicio: decoración, mesas, sillas u otros debe brindar la información completa de los contactos para autorizar el acceso al área o espacio.
- La decoración no puede alterar la estética de los salones posterior al evento.
- Una vez verificada la aprobación de la reserva, se deberá cancelar el depósito de \$200.000 (doscientos mil pesos mcte) como garantía de uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la Administración verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario la Administración gestionará la reparación y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva.

#### b) BBQ

- El copropietario deberá consultar a la administración las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.
- Cualquier actividad social o evento que quiera realizarse en el BBQ, debe ser informada a la administración con mínimo diez (10) días de anterioridad al evento, salvo que exista disponibilidad.
- Los menores de edad deben estar acompañados en todo momento por un adulto responsable.
- Se deben tener en cuenta todas las medidas de seguridad, verificar que no queden sustancias inflamables expuestas.
- Se prohíbe utilizar elementos combustibles como alcohol, gasolina, varsol, etc.
- Los muebles, asadores deben ser dejados en perfecto estado de conservación y limpios.
- El usuario debe garantizar el uso adecuado del equipo, controlar el calor y evitar el tránsito de menores por el área.
- El volumen del sonido, si se dispone del mismo, deberá ser moderado en todo momento,

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

que no incomode los residentes de la copropiedad.

- Se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.
- No está permitido decorar el área.
- Una vez verificada la aprobación de la reserva, se deberá cancelar el depósito de \$100.000 (cien mil pesos mcte) como garantía de uso adecuado del área, dinero que se devolverá una vez la Administración verifique que el recinto se encuentre en óptimas condiciones; en caso contrario la Administración gestionará la reparación y en caso que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva.

#### c) Salón de juegos

- No se podrán hacer reservas para el uso de juegos, para el uso de los mismos, se deberá solicitar a la administración en el mismo momento de utilizarlos, quien entregará los elementos necesarios para el juego.
- En caso de existir usuarios requiriendo los juegos, el tiempo por juego no superará los 60 minutos.
- No se deberán mover del lugar de instalación las mesas de billar, videojuegos, ni demás elementos.
- No se deberá retirar del salón ningún elemento del mismo.
- Esta área se comparte con población infantil, por lo tanto, no se permite fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas.
- Los menores de 7 años deben estar siempre acompañados y supervisados por un adulto responsable.
- No se permite el ingreso de alimentos ni bebidas.
- El servicio está sujeto a disponibilidad del escenario
- Todos los objetos personales son responsabilidad del invitado, Sol Naciente no se hará responsable en caso de pérdida o robo.
- Está prohibido todo acto de agresión física o verbal hacia otros invitados, acompañantes, usuarios en general o colaboradores.
- No se permite la utilización del servicio a personas que estén bajo efectos de alcohol, alucinógenos y/o sustancias psicoactivas.
- Todas las personas deberán mantener un alto espíritu cívico, buen comportamiento, respeto a las normas de seguridad, higiene, orden y preservación de todos los elementos que se han prestado.
- El salón de juegos será utilizado para práctica deportiva, formativa o recreativa únicamente por los copropietarios, por lo cual ninguna otra persona natural o jurídica podrá hacer uso de los escenarios para dictar cursos, clases particulares, organizar torneos o competencias deportivas sin previa autorización del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Toda actividad debe ser coordinada a través de la Administración.
- El uso por cada actividad es de máximo 60 minutos, por lo que se debe liberar la



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

actividad pasados este tiempo.

- Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos o muebles, el valor de su reposición o reparación será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.

## **XBOX**

- El uso para esta actividad es de máximo los 60 minutos.
- Sólo se podrá acceder a este servicio máximo dos veces al día.
- Los juegos serán los asignados por la Administración, únicamente.
- Es responsabilidad del usuario hacer descansos frecuentes de al menos 3 minutos, para descansar los ojos y las manos.
- Dejar de jugar si experimenta mareos, náuseas, cansancio o dolor de cabeza. Las luces o formas luminosas parpadeantes y los patrones y formas geométricas pueden provocar ataques epilépticos a ciertas personas, lo que las hace susceptibles de sufrir un ataque mientras ven la televisión o utilizan videojuegos.
- Los menores o adultos que sufran epilepsia, deben notificar al ingreso y de experimentar alguno de estos síntomas mientras juega: visión borrosa, espasmos musculares u otro tipo de movimiento involuntario, desorientación, confusión o convulsiones, pedir ayuda de manera inmediata.
- Algunas personas sufren molestias (como tensión ocular, fatiga visual o náusea) al ver imágenes de vídeo o jugar videojuegos estereoscópicos en 3D. Si sufre estas molestias, deberá interrumpir inmediatamente el uso del televisor hasta que pase la molestia.
- Los usuarios NO tienen permiso de administración sobre las consolas, es decir que NO pueden cambiar la configuración ni instalar software.
- La solicitud de instalación de algún juego o programa así mismo como la donación de juegos a la sala debe ser tramitada con la Administración.
- Es obligación del usuario al finalizar su sesión apagar la consola y el televisor, devolver los implementos otorgados con el paquete que se le entregó al momento de hacer la reserva y devolver este mismo equipo en la recepción.
- Se considera mal uso de la sala, lo siguiente:
  - Conexión no autorizada de computadores portátiles a los puntos de red.
  - Ingerir alimentos en la sala
  - Golpear las consolas, controles o televisores.
  - Apagar una maquina forzosamente

## **BILLAR**

- Para el juego de billar la edad mínima establecida es de 14 (catorce) años, salvo que este en compañía de un adulto responsable se permite el uso para niños mínimo de 7 (siete) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

dimensiones de las mesas de Billar.

- Antes y al finalizar el juego, debe llevar a cabo la limpieza de las bolas, de la mesa, las bandas y el taco, entizarlo y dejarla boca arriba en la banda.
- Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, mesas, tacos, bolas, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.
- Los turnos para la práctica de billar serán de 60 minutos.
- No sentarse o recostarse sobre las mesas, esto desnivela y descalibra las bandas.

### **AIR HOCKEY**

- Para el juego de air hockey la edad mínima establecida es de 7 (siete) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de la mesa, es importante que al golpear el disco se utilice la fuerza necesaria, evitando accidentes, que el disco llegue a los televisores o golpear a algún visitante.
- No sentarse o recostarse sobre las mesas de Air Hockey, esto desnivela y des calibra la mesa.
- Los turnos para la práctica de air hockey serán de 60 minutos.
- Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, mesa de air hockey, discos, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.
- Antes y al finalizar el juego, debe dejar la mesa en orden.

### **PING – PONG**

- Para el juego de PING – PONG la edad mínima establecida es de 7 (siete) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de la mesa, es importante que al golpear la pelota se utilice la fuerza necesaria, evitando accidentes.
- Utilizar las raquetas adecuadamente, dándole el uso que corresponde al juego, evitando causar daños a cosas y personas aledañas al juego.
- Es necesario traer calzado antideslizante.
- Los turnos para la práctica de PING – PONG serán de 60 minutos.
- No sentarse o recostarse sobre la mesa de PING – PONG, esto desnivela y daña la mesa.
- Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, mesa de PING – PONG, raquetas, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.

### **JUEGOS DE MESA**

- Es obligación de un usuario al finalizar su sesión devolver los implementos otorgados con el paquete que se le entregó al momento de hacer la reservar y devolver este mismo equipo en la recepción.
- Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, juegos de mesa, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

#### d) Salón de recreación infantil

- El cupo máximo es de 15 niñ@s simultáneamente, con sus acompañantes.
- El uso de esta área está destinada a los niñ@s con estatura máxima de 100 cm, sus padres y niñeras como acompañantes. **SIEMPRE** debe haber un adulto como acompañante, entendiéndose que ningún menor puede ingresar solo.
- El uso del salón infantil es responsabilidad de los adultos que acompañen a los menores, quienes ejercerán el cuidado y control de los niñ@s.
- La administración no asume el cuidado directo de los niñ@s.
- Es responsabilidad de los padres y usuarios, mantener el lugar en el mismo estado de orden y limpieza en que lo encuentran.
- No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro del salón infantil.
- En caso de lluvia, tormenta eléctrica, problemas mecánicos u otras circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, la Administración se reserva el derecho de suspender el servicio del salón de recreación infantil.
- Una vez se ha ingresado al salón, se deben retirar los zapatos, tanto del menor como del adulto que lo acompaña.
- El acceso a esta área será de 60 minutos.
- Procura vestir a tu hijo con **ropa cómoda y de colores** para que el niñ@ esté siempre visible.
- No permitas que tu hijo utilice los aparatos para los que no está debidamente preparado o que no sea apropiado a su edad. Sólo tú sabes de lo que él es capaz. Eso no quiere decir que no lo animes a probar nuevos juegos. Pero todo con cautela.
- Fomenta las relaciones sociales de tu hijo. Enséñale a compartir los juguetes, a conciliar los juegos con otros niñ@s y a que espere su turno para montarse.
- Este es un espacio pensado para niñ@s, sin embargo, recuerda que hay bebés, te recomendamos estar al pendiente de tus niñ@s y sobre todo tratar con precaución los espacios (piscina de pelotas) cuando haya bebés.
- Está área cuenta con baños EXCLUSIVOS para los niñ@s, por lo que si un acompañante o niñera, requiere el servicio de baño, debe salir del salón de juegos.
- No se permite el consumo de alimentos, se recomienda el ingreso de una bebida en envase plástico para el niñ@ exclusivamente.
- Las sillas son de uso EXCLUSIVO de los niñ@s.
- No está permitido el uso de plastilina, ni témperas.

#### **ALQUILER PARA EVENTOS (CUMPLEAÑOS)**

- Aforo máximo de 20 niñ@s, evento a cargo del solicitante, donde mínimo podrá haber presencia de 3 adultos.
- Espacio exclusivo por 4 horas.
- Las condiciones de precio y depósito de garantía son las mismas que para el BBQ.
- Horario de exclusividad: Según disponibilidad y reserva
- Se debe realizar la reserva con mínimo 1 semana de anticipación.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02


- Al momento de tomar el servicio se deberá presentar el soporte de pago. El servicio es personal e intransferible, está prohibido que terceros hagan uso de este.
- No se permite el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
- No se permite ingresar maletas, bolsos o morrales. Seguridad está autorizado para recoger elementos que no se dejen guardados.
- Se debe informar sobre la decoración a instalar, la contratación de terceros (payasos o re creacionistas).

#### e) Teatrino

- La sala tiene una capacidad establecida para 45 personas y no está permitido excederla, la administración realizará este control por seguridad.
- Los equipos serán manipulados SOLO por el personal autorizado.
- El ingreso al teatrino estará sujeto a la clasificación de la película que se esté proyectando.
- Se dará un tiempo de veinte (20) minutos como máximo para la proyección de la película, en caso de no tener asistentes, la función se cancelará.
- Se debe guardar silencio durante la proyección.
- No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas dentro del teatrino.
- NO está permitido el consumo de alimentos
- No se permite el uso del celular dentro del teatrino y se deberá cambiar el timbre a modo discreto o vibrador.
- Los problemas técnicos deben ser reportados al personal encargado
- No está permitido apoyar los pies en las sillas.
- No se permite ingresar maletas, bolsos o morrales al teatrino. Seguridad está autorizado para recoger elementos que no se dejen guardados.
- Los menores de 10 años deben estar acompañados de un adulto responsable, solo podrán ingresar en condiciones diferentes cuando sea un evento orientado a la población infantil gestionada por la Administración.
- Una vez iniciada la función o cuando el indicador de uso del teatrino esté encendido, se restringe la apertura de puertas salvo para movilización de los espectadores hacia los baños u otras zonas comunes y privadas.

#### ALQUILER DE TEATRINO

- El servicio tiene una duración de 60 minutos, incluye conexión y desconexión de los implementos. El ingreso máximo por servicio es para **45 personas**.
- Para alquilar el teatrino, se debe realizar la reserva con mínimo 1 semana de anticipación.
- Al momento de tomar el servicio se deberá presentar el soporte de pago. El servicio es personal e intransferible, está prohibido que terceros hagan uso de este.
- No se permite el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

- No se permite ingresar maletas, bolsos o morrales al teatrino. Seguridad está autorizado para recoger elementos que no se dejen guardados.
- Los menores de 10 años deben estar acompañados de un adulto responsable.
- Acatar las instrucciones del operador que facilitará el uso de los elementos y realizará la manipulación del sistema.

### **6.2.2 Edificio Deportivo**

- Toda persona tendrá derecho a utilizar un locker siempre y cuando se encuentre disponible. La Administración del club house no se hará responsable de ningún elemento ingresado a las sus instalaciones.
- No se permitirá el acceso de invitados si no se encuentran acompañados por el residente, que será en todo momento responsable de ellos y de su comportamiento.
- La responsabilidad de posibles accidentes de estas personas o la infracción del párrafo anterior recae directamente sobre el residente que los haya invitado.
- La Administración del Conjunto es el responsable por el recaudo de dinero que se genere por la utilización de las áreas. Estos dineros serán depositados por la Administración en el fondo común de la copropiedad.
- Se considera invitado todo miembro adicional al núcleo familiar reportado en la base de datos y/o del 5° miembro en adelante, por lo que SIEMPRE deberá cancelar \$5.000 (cinco mil pesos mcte) para poder disfrutar del servicio, esto sin importar que el núcleo familiar esté compuesto por menos de cuatro personas.

#### **a) PISCINA**

1. El ingreso de menores de doce (12) años con la compañía de un adulto responsable, siempre ubique al salvavidas antes de ingresar a la piscina, para prevenir accidentes.
2. Es obligatorio tomar una ducha y hacer uso del lava pies cada vez que ingrese o salga de la piscina
3. El uso de gorro y vestido de baño en materiales exclusivos para piscina (licra o poliamida), de manera que el diseño evite la posibilidad de atrapamiento.
4. Hacer uso adecuado de los equipos de dotación de piscinas, muebles e implementos de la piscina.
5. En caso de alerta por tormenta eléctrica, las personas deberán suspender sus actividades y retirarse inmediatamente del área.
6. Todo niño menor de tres (3) años que controle o no su esfínter, debe ingresar con pañal desechable especial para piscinas debajo del traje de baño.
7. Está prohibido correr, empujarse y lanzar objetos al área de la piscina.
8. Se deberá tener precaución en el secado corporal al salir de la zona de la a fin de no humedecer las zonas comunes aledañas a este espacio, por lo que se recomienda el uso

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

de toalla.

9. Hacer uso de la piscina en los horarios establecidos y publicados por la administración.
10. Es obligatorio que los usuarios de la piscina no mojen las escaleras, ascensor y zonas comunes del conjunto, por lo cual está prohibido salir en traje de baño del edificio deportivo.

#### **EN LA PISCINA NO SE PERMITE**

1. Ingresar a la piscina con objetos de vidrio y alimentos.
2. **El consumo de alimentos y/o bebidas.**
3. Realizar clavados, acrobacias o correr alrededor de la piscina.
4. Hacer uso del área de la piscina y zonas húmedas en compañía de animales.
5. El uso de ningún tipo de tratamientos facial o capilar.
6. Ingresar a la zona húmeda con zapatos. Se permite el uso de sandalias o similares para la circulación por las áreas, los cuales se deben retirar al momento de ingresar a la piscina.
7. Ingresar a la piscina con aretes, cadenas, collares, camisetas o cualquier prenda que no tenga el material reglamentado para el uso de la piscina.
8. Fumar en la piscina o áreas circundantes.
9. El consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro de la piscina o ingresar en estado de embriaguez a la misma.
10. Orinar o realizar deposiciones fecales dentro de la piscina, haga uso de los baños.
11. Cambiarse en el área de la piscina, utilice los vestidores.
12. El ingreso a la piscina con heridas visibles, laceraciones, o infecciones en la piel.
13. No se permite demostraciones afectivas dentro del área de la piscina (besos, etc.)

#### **b) JACUZZI, TURCO Y SAUNA**

- Para su uso, se deberá realizar reserva a través los medios previstos por la copropiedad o encargado de este punto de atención.
- Consulte previamente las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.
- El cumplimiento de los horarios de los turnos agilizará el servicio.
- Pasados 10 minutos de la hora asignada, se perderá el turno y se reasignará.
- Los fines de semana, festivos o en días de alta ocupación, se otorgará únicamente un turno por persona.
- Los menores de edad podrán recibir los servicios del spa con la debida autorización de los padres y en presencia de un adulto responsable.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

– Recomendamos no dejar sus elementos personales abandonados en este lugar, la copropiedad no responde por la pérdida de ningún elemento.

1. El servicio del *jacuzzi*, sauna y turco está dirigido a mayores de catorce (14) años, y a aquellos menores que por recomendación médica escrita necesiten su uso.
2. Antes de iniciar una sesión de sauna y turco se debe haber descansado entre 15 y 30 minutos. No es aconsejable entrar a sauna y turco después de realizar esfuerzos físicos, como la práctica de algún deporte.
3. Tomar una ducha previo a ingresar al sauna, *jacuzzi* o turco y luego de salir.
4. Se debe utilizar una toalla para sentarse o acostarse dentro de estas áreas.
5. El uso del traje de baño es obligatorio y debe tener las mismas características que el de la piscina.
6. El ingreso al sauna, *jacuzzi* y turco se debe hacer descalzo, pudiendo utilizar sandalias o calzado similar para la circulación por las áreas exclusivamente.
7. No se deben ingerir bebidas, alimentos, fumar, ni usar cremas o aceites dentro del sauna, *jacuzzi* o turco.
8. Con el fin de evitar accidentes en la piel, se debe evitar el uso de cadenas, pulseras, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras.
9. No se permite el uso de celulares dentro del sauna, *jacuzzi* o turco.
10. Los propietarios o invitados que sufran de tensión arterial alta, problemas cardíacos o lesiones en la piel, deben consultar al médico sobre el uso del sauna, *jacuzzi* o turco y deberán tomar todas las precauciones teniendo en cuenta sus limitaciones o condiciones especiales de salud. La copropiedad no asume responsabilidad por las consecuencias de su utilización.
11. Los dispositivos de control de temperatura y demás equipos solo podrán ser manipulados por el personal autorizado.
12. Se permitirá el tráfico de los usuarios entre las zonas de sauna, turco, *jacuzzi*, vestieres y baños, con el ánimo de dar una mayor cobertura posible.
13. Observar normas elementales de higiene: no afeitarse, no depilarse, no hacerse arreglo de uñas o pies y manos dentro de estas áreas, no hacerse mascarillas, etc.
14. No entrar ni usar jabones, aceites y ceras.
15. No usar esencias o cualquier sustancia de aplicación en el sauna y baño turco.
16. Hablar en voz baja para respetar el lugar como espacio de ocio y bienestar.

### **c) GIMNASIO**

1. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis. No se permite el uso guayos, zapatos de calle, sandalias, ropa húmeda, vestido de baño, ni estar descalzos.
2. Las máquinas deben de dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

3. Las máquinas no podrán utilizarse por más de veinte (20) minutos, consecutivos a menos que no se esté demandado su uso por otro copropietario.
4. Únicamente podrán permanecer al interior del gimnasio las personas que se encuentran haciendo uso de las máquinas.
5. Los usuarios podrán hacer uso de un reproductor musical personal con audífonos, que no interfiera con los otros usuarios.
6. Ningún elemento del gimnasio podrá ser reubicado o retirado de las instalaciones.
7. Se prohíbe el consumo de alimentos o bebidas alcohólicas, a excepción de bebidas de hidratación (se recomienda el consumo de agua o bebidas con electrolitos, no se aconseja el consumo de bebidas gaseosas o energizantes durante la realización del ejercicio).
8. Cuando un usuario genere un daño en alguno de los equipos o muebles, el valor de su reposición o reparación será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.
9. Los muebles del gimnasio, deben ser utilizados de manera adecuada, evitando dejar elementos personales, y deben permanecer en las mejores condiciones de orden y aseo.
10. Antes de tomar un programa de acondicionamiento físico o aeróbico, se recomienda consultar a su médico deportólogo. La copropiedad no se hace responsable por lesiones o traumatismos derivados del entrenamiento físico.

#### **d) CANCHA DE SQUASH**

1. La cancha de squash está destinada únicamente a la práctica de este deporte.
2. Vestir franelas y pantalones deportivos apropiados para esta práctica deportiva.
3. Únicamente se permite el ingreso a las canchas con calzado de suela de goma o suela blanca.
4. El uso de gafas es obligatorio para la práctica de este deporte.
5. Usar raquetas y pelotas de *squash* únicamente.
6. No se permite fumar ni ingerir bebidas alcohólicas.
7. No ingresar alimentos ni bebidas a la cancha.
8. Es obligación y desde luego acto de cortesía, liberar la cancha cuando alguien esté en espera de su turno.
9. Los acompañantes deberán permanecer fuera de la cancha, pudiendo permanecer en las graderías.

### **6.2.3 OTRAS ÁREAS**

#### a) Cancha Múltiple para fútbol y baloncesto

- El horario de uso de este espacio se establece de Lunes a Domingo de 8 am a 7 pm
- No se permite el uso de patines, patinetas y bicicletas en la cancha.
- Se deberá respetar el juego de los demás usuarios y no afectar o interrumpir el uso de la



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

cancha.

- En caso de que existan otros copropietarios interesados en usar la cancha, se limitará a máximo sesenta (60) minutos.

b) Golfito (8 hoyos con grama sintética)

- Los accesorios para el juego (palos y bolas) deberán ser utilizadas con precaución y bajo la supervisión de un adulto responsable.
- No se deberán ingerir bebidas, ni alimentos en este lugar.
- Consulte a la administración las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.
- No se permite la circulación de personas por el golfito, diferentes a los jugadores que en el momento están haciendo uso de este.

c) Portería con *lobby* de acceso y sala de espera (zona común esencial – que influye en el disfrute de las zonas comunes no esenciales)

- Todos los propietarios deberán registrar a sus visitantes, familiares e invitados en el *lobby*.
- Desde este punto se validará el ingreso de visitantes.
- No se deberá dejar a guardar maletas, llaves, objetos de valor y/o dinero a cargo del personal.
- La correspondencia se recibirá, y se dejará en el casillero, siendo responsabilidad del residente reclamarla oportunamente para su trámite o pago.

d) Zona de recreación canina

- Las mascotas deberán permanecer en compañía de un adulto responsable o mayor de 12 años.
- Las mascotas de razas catalogadas como 'potencialmente peligrosas' no podrán estar acompañadas de menores de edad.
- Los elementos ubicados en este espacio son de uso compartido, no podrán retirarse ni reubicarse.
- Los copropietarios son responsables del aseo, limpieza y cuidado de esta zona, en especial de las heces de los animales.
- Deberán evitarse enfrentamientos entre las mascotas, tomando todas las medidas preventivas del caso.
- Cumplir con la ley 1801 de 2016 (Código de Policía) para la tenencia de mascotas peligrosas.

**6.2.4 Zonas verdes, plazoleta y circulaciones**

- En estos espacios no se permite parquear ningún elemento: Patines, bicicletas, patinetas,

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

entre otros.

- El cuidado y aseo de estos espacios es responsabilidad compartida, la basura deberá arrojarse únicamente en las canecas.
- Las especies de plantas, dotación e iluminación, solo podrán ser reemplazadas o reubicadas por parte de la administración.

## **7. NORMAS ESPECIALES EN SEGURIDAD**

Las normas y protocolos de seguridad definidos en el presente capítulo pretenden esencialmente prevenir incidentes que afecten la seguridad, integridad y tranquilidad de los copropietarios, adicionalmente, generar hábitos responsables en materia de seguridad por parte de todos los copropietarios, sus familias e invitados, así como al grupo de colaboradores y proveedores.

7.1. Política de seguridad interna: la seguridad, un compromiso de todos:

Todos los copropietarios, el Consejo de Administración y la administración velarán por la seguridad de la copropiedad, mediante estrategias, procedimientos, políticas y dispositivos que procuren esencialmente prevenir los incidentes en seguridad, estandarizar protocolos adecuados para reaccionar oportuna y adecuadamente ante eventos fortuitos e integrar el compromiso, responsabilidad y cooperación de todos los grupos de interés del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE. La política implica las siguientes premisas:

- a. Compromiso y responsabilidad por parte de todos en acatar las normas y protocolos en seguridad.
- b. Modernización e implementación de tecnología que permita la eficiencia y efectividad de los procesos de seguridad, aumenten la prevención y persuasión en seguridad.
- c. Integración con las autoridades regionales y la comunidad.
- d. Comunicación y campañas de divulgación y sensibilización en protocolos y normas de seguridad.

7.2. Plan integral de riesgos:

Con el apoyo del Comité de Seguridad, la administración, la empresa de vigilancia y otros proveedores (aseguradora y empresa de riesgos profesionales), se deberá constituir el plan de administración integral de riesgos, este identifica y caracteriza los diferentes riesgos de seguridad de la copropiedad, los valora y genera un plan de mejoramiento continuo para la respectiva reducción, la administración adecuada y la minimización del impacto en el caso fortuito de incidentes. Del plan integral del riesgo se desprenden los siguientes componentes:

- a. Panorama de riesgos.
- b. Presupuesto de corto, mediano y largo plazo para la modernización tecnológica en seguridad.
- c. Procedimientos y protocolos internos y externos de seguridad y control.
- d. Plan de capacitación y divulgación en seguridad.
- e. Plan de emergencias.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

### 7.3. Normas generales de seguridad:

1. Todos los propietarios deben registrarse al ingreso al PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, mediante el mecanismo de control de acceso vigente y reportar las personas que ingresan, sean familiares y/o invitados.
2. Todos los invitados deben ser autorizados con la administración previamente al ingreso.
3. Todo el equipo de colaboradores deberá contar con un carné o ficha para el control de ingreso y salida.
4. Todos los proveedores y terceros deberán dejar un documento contra la ficha de ingreso.
5. Todo el personal de servicio, colaboradores y personal de la concesión deberán reportar las afiliaciones y pagos de seguridad social y ARL
6. No está permitida la presencia y circulación de escoltas por las zonas comunes, sociales y/o deportivas.
7. Los escoltas deberán permanecer en los parqueaderos de cada unidad privada.
8. Toda correspondencia será recibida en la recepción y será entregada allí mismo al copropietario al ingresar o salir de la copropiedad. Es responsabilidad del copropietario recoger la correspondencia en la recepción. No se entregará correspondencia a menores de edad.
9. Por motivos de seguridad no se deberá dejar con ningún colaborador de la agrupación dineros o encomiendas de pagos para terceros.
10. La agrupación no se hace responsable por objetos personales dejados fuera de las unidades privadas, los elementos que se encuentren por parte de la administración serán guardados en su oficina.
11. Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la administración, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia, utilizando las tarjetas de acceso suministradas.
12. Todo paquete o bien mueble que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
13. Los hijos menores de edad de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos u otros similares sin autorización escrita permanente o temporal de sus padres.
14. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con paquetes sin ser autorizado por el propietario y una vez autorizadas, serán requisadas en el momento de salir (bolsos y paquetes).
15. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con niños menores de edad salvo previa autorización (permanente o temporal registrada en la administración) de los padres o persona responsable del menor.
16. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
17. El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración. De igual manera los propietarios tenedores o usuarios y visitantes de unidades

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

18. El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la administración.
19. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
20. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
21. El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda correspondencia, dispondrá su colocación en primera instancia en el casillero correspondiente a cada inmueble para posteriormente disponer su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción. No se hará entrega de correspondencia a menores de edad.
22. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios de los bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
23. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y adoptará controles especiales para el personal que vaya a ingresar y salir de la copropiedad (técnicos, operarios, obreros, entre otros.).
24. El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
25. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad o a los integrantes de la misma, como a los órganos de administración.
26. El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida en este manual.
27. El personal de vigilancia podrá permitir el ingreso o salida de trasteos únicamente en el horario comprendido entre las 8:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a sábado, verificando que el copropietario cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
28. El personal de vigilancia no permitirá la salida del edificio de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
29. Para todo visitante que llegue a la Copropiedad, la persona encargada de la recepción no permitirá el acceso a la copropiedad o parqueadero hasta que este sea identificado plenamente y/o haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la recepción.
30. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el responsable de la recepción deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la copropiedad.
31. Para el ingreso de los vehículos de propietarios al parqueadero, el propietario deberá identificarse con nombre y número de apartamento para que el vigilante pueda autorizar

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

su ingreso, conforme información suministrada por la administración.

32. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante deberá primero anunciarse en la recepción hasta ser identificado plenamente por el copropietario o tenedor.
33. El residente autorizado debe notificar a la administración o al guarda de recepción de turno el acceso de personal de mantenimiento o instalación de servicios públicos, por lo que es responsabilidad del residente validar previamente la identidad de los funcionarios que ingresarán por los canales dispuestos (teléfono, sitio web) por la entidad correspondiente. Así mismo, para su ingreso, estos funcionarios deben contar con identificación visible y con el uniforme de la entidad a la que representa.
34. No se permite el acceso de personal de mantenimiento por fuera de los horarios autorizados para reparaciones locativas, salvo casos de emergencia.


## 8. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

Las normas del Reglamento de Convivencia y Seguridad son de obligatorio cumplimiento, el no acato de las mismas, generará sanciones las cuales están regidas por un procedimiento soportado en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, a continuación se describen las instancias, la categorización de las faltas y el procedimiento sancionatorio.

En todo caso, será filosofía del Consejo de Administración alcanzar altos niveles de convivencia a través de la pedagogía, la comunicación y la sensibilización sobre la importancia del cumplimiento de las normas del presente reglamento.

### 8.1 Instancias:

- 8.1.1 **EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:** es el máximo órgano disciplinario de la copropiedad, cuya principal facultad es imponer las sanciones previamente establecidas y que sean correlativas al hecho generador de la sanción. Son funciones del Consejo de Administración:
  - a. Resolver en única instancia los asuntos disciplinarios previamente investigados por el Comité de Convivencia, con base en el estudio del trámite y en el informe presentado por el Comité.
  - b. En virtud de lo anterior, imponer las sanciones a quienes resulten responsables, las cuales, serán de obligatorio cumplimiento.
  - c. Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
  - d. Ordenar la anotación de la sanción en la hoja de vida respectiva.
  - e. Servir de cuerpo consultor y presentar los informes o sugerencias solicitados por la Asamblea General de Copropietarios.
  
- 8.1.2 **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal es el órgano que evalúa los hechos, las pruebas, la intencionalidad del acto y las circunstancias atenuantes y procederá a recomendar a los miembros del Consejo de Administración las sanciones que estime convenientes promoviendo las sanas relaciones de vecindad y la pacífica solución de las controversias. En virtud de las facultades otorgadas en el

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Reglamento de Propiedad Horizontal, se dispone la conformación del COMITÉ DE CONVIVENCIA, como órgano de investigación, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

- a. El Comité de Convivencia será elegido por la Asamblea General de Copropietarios que estará integrado por un número impar de tres (3) o más miembros.
- b. El periodo para el cual se seleccionarán es de un (1) año.
- c. En caso de incompatibilidad, inhabilidad, impedimento, recusación o ausencia de alguno de sus miembros, el Consejo de Administración llenará la vacante de manera temporal o definitiva, según sea el caso, mediante la elección de él o los integrante (s) requerido (s).
- d. El Comité elegirá su propio coordinador con el fin de dirigir y coordinar sus actuaciones.
- e. El Comité podrá deliberar cuando se encuentren presentes por la mitad más uno de sus miembros, y sus decisiones deberán ser tomadas por mayoría.
- f. Sus decisiones y actuaciones se consignarán en actas.

Son funciones del Comité de Convivencia:

- Investigar los hechos, conductas, actitudes y omisiones que constituyan faltas de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los Comités, que ocurran o debieran de ocurrir en La agrupación o en razón de la vinculación a ésta en cualquier calidad y en cualquier parte, cuando se actúe como representante, delegado o asistente a su nombre.
- Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
- Resolver los asuntos sometidos a su consideración actuando con diligencia, lealtad y buena fe.
- Presentar un informe final de la investigación al Consejo de Administración, el cual deberá contener la relación de los hechos, las disposiciones legales y reglamentarias presuntamente no respetadas, un análisis o consideración sobre el caso concreto, y una recomendación sobre si es viable o no imponer una sanción al disciplinado.
- Informar oportunamente a la Administración sobre las conductas que demuestren incumplimiento de las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los comités.

8.1.3 **ADMINISTRACIÓN:** La Administración es el órgano de control y seguimiento operativo del cumplimiento del Reglamento de Convivencia y Seguridad y ejecutor de las sanciones impuestas cuando este se incumpla. Son funciones del administrador de la copropiedad:

- Convocar al Comité de Convivencia, coordinar, programar y facilitar sus reuniones.
- Tomar directamente de acuerdo con las instrucciones del coordinador del Comité de Convivencia, las medidas encaminadas al buen desarrollo del proceso.
- Informar oportunamente al Comité de Convivencia sobre las conductas que demuestren incumplimiento de las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los comités.
- Acatar, ejecutar y hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Administración, aún acudiendo a la autoridad policial o jurisdiccional si fuere necesario.

## 8.2 Procedimiento sancionatorio:

### 8.2.1. Sanciones

El Consejo de Administración está facultado para imponer sanciones, en los eventos en que los propietarios, tenedores o terceros de una unidad privada incumplan las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley nacional, el Reglamentos de Propiedad Horizontal o en el presente Reglamento de Convivencia y Seguridad.

En los eventos que sea necesario, el administrador acudirá a la autoridad jurisdiccional para que sea esta quien resuelva los conflictos a que se refiere la ley y según el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adicione o complementen, previo análisis del Comité de Convivencia y decisión por parte de Consejo de Administración de la Copropiedad.


En cualquier caso deberá respetarse el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción, a favor del transgresor.

### 8.2.2. Clases de sanciones

El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la ley o el presente reglamento a cargo de los propietarios, tenedores o terceros de una unidad privada del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE diferentes de las que tiene origen pecuniario cuyo régimen sancionatorio se ha consagrado el capítulo XVIII del Reglamento de Propiedad Horizontal, dará lugar a la imposición de la siguientes sanciones ordenadas por el consejo de administración y comunicadas por el administrador previo el procedimiento establecido en el presente reglamento, con el fin de garantizar el derecho al debido proceso.

Se deberá analizar la clasificación de las faltas descritas en el capítulo XVIII, artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación y aplicar las sanciones según se indica allí.

- a. Sanciones de tipo pedagógico: se utilizarán estas sanciones para aquellos casos de faltas leves, siempre y cuando se trate de primera vez. Tales sanciones son, entre otras: llamado de atención, verbal o escrito; participación en campañas de respeto, convivencia y seguridad adelantadas por la administración y relacionadas con la falta.
- b. Publicación en lugares de amplia circulación la copropiedad de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción.
- c. Sanciones económicas: se impondrán sanciones de tipo económico en los casos de faltas graves y de reincidencia en faltas leves. El valor de la multa no podrá ser cada una superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor y que sumadas las cuotas no podrán superar a diez (10) veces la cuota de administración mensual, a la fecha de su imposición, para faltas dentro del mismo mes.
- d. Sanciones económicas sucesivas: habrá lugar a este tipo de multas cuando persista el

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

incumplimiento o la infracción, pero no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de la expensas comunes necesarias mensuales vigentes, liquidadas sobre el módulo de contribución establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación, las cuales sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales sobre dicho módulo a cargo del infractor.

- e. Restricción al uso y goce de bienes de uso común y no esencial como el acceso a zonas sociales, de recreación o deportivas.
- f. Demanda ante la autoridad jurisdiccional con el trámite previsto en el capítulo II de Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o, en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### 8.2.3. Procedimiento para la aplicación de sanciones

El procedimiento previo para que el consejo de administración pueda imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietario de unidades privadas del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE, sus tenedores o tercero para la resolución de conflictos dentro de los parámetros generales establecidos en la ley 675 del 2001 a fin de garantizar el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción es el siguiente:

- a. Una vez conocida la existencia de un conflicto entre propietarios de unidades privadas, entre estos y tenedores de las citadas unidades o algunos de los sujetos mencionados con el administrador, así como la comisión de una infracción a las normas del presente Reglamento que afecten la convivencia pacífica, la moral y las buenas costumbres o atenten contra la dignidad humana, los recursos naturales o ecológicos y los bienes comunes y privados de la copropiedad; por información de vecinos, por apreciación directa del administrador o miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente reglamento, es obligación del administrador dar traslado de la información por escrito a él o a los presuntos infractores para que por el mismo medio se den las explicaciones sobre los hechos ocurridos, o sobre el daño o infracción cometida que origino el conflicto de intereses.
- b. Recibida la comunicación del administrador, es obligación de la o las persona implicadas, responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación, aportando las pruebas que consideren convenientes.
- c. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna de parte de los vinculados como presuntos infractores supone la aceptación de los hechos o daños que se les imputan.
- d. Una vez en poder del administrador la respuesta a los cargos imputados deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración, quienes después de estudiar los hechos, decidirán si da o no traslado al Comité de Convivencia.
- e. Iniciada la investigación por el Consejo de Administración o por el Comité de Convivencia, se estudiarán las pruebas aportadas, determinando si hay o no lugar a su ampliación o si fuere necesario decretar nuevas pruebas tales como testimonios, documentos etc., los cuales serán evaluadas en forma detallada.
- f. El comité de convivencia, realizará la investigación y sus miembros efectuarán la evaluación mencionada y presentaran sus recomendaciones al Consejo de Administración a fin de que dicho órgano proceda a imponer las sanciones prevista en el Reglamento de Propiedad



	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Horizontal, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibido de la comunicación de respuesta de los presuntos infractores.

- g. Para la imposición de las sanciones, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción y, valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atender criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado la reincidencia.
- h. Corresponde al administrador dar a conocer la decisión adoptada por el consejo de administración y hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.

Parágrafo: Para la imposición de una sanción se deberá analizar y determinar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, como también las circunstancias atenuantes, todo dentro de la proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la condición de reincidencia.

#### 8.2.4. Facultades para hacer cumplir el presente reglamento:

- a. El Comité de Convivencia, el administrador y el personal de vigilancia, están debidamente facultados para hacer cumplir el presente Reglamento y tomar las medidas más convenientes y aconsejables, para su efectiva ejecución.
- b. El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el Reglamento de Convivencia y Seguridad y las demás normas y leyes aplicables en Colombia, dará lugar a la imposición de las sanciones ordenadas por el Consejo de Administración, las cuales serán comunicadas por el administrador.

#### 8.2.5. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:

El propietario o tenedor de una unidad de propiedad privada del PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE que haya sido sancionado por incumplimiento de una obligación no pecuniaria, podrá impugnar ante la jurisdicción ordinaria dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación la sanción que le fue impuesta por el Consejo de Administración, mediante el trámite del proceso verbal sumario (abreviado) de que trate el Código de Procedimiento Civil.

### 9. ACTUALIZACION DEL PRESENTE REGLAMENTO

Los ajustes al presente reglamento deberán ser aprobados por la Asamblea General de Copropietarios, previo estudio y análisis del Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

Adicionalmente, todos los ajustes deberán estar en el marco legal colombiano, específicamente en el Código Nacional de Policía, la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las normas ajustadas no podrán ir en beneficio del interés particular de uno o un grupo de copropietarios ó en detrimento de la filosofía institucional, la convivencia o la seguridad de la copropiedad.

	CONVIVENCIA		
	<b>MANUAL DE CONVIVENCIA</b>		
	<b>PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H</b>		
	Emisión: 1/07/2017	Código: PENDIENTE	Versión: 02

Por lo anterior, en caso tal que un copropietario quiere proponer un ajuste al presente reglamento, deberá llevar la sugerencia al Comité de Convivencia y el Consejo de Administración, ambos órganos estudiarán la propuesta, emitirá un concepto y todas las sugerencias serán llevadas a la Asamblea de Copropietarios para su consideración y decisión.

## 10. ALGUNAS NORMAS Y LEYES APLICADAS AL PRESENTE REGLAMENTO

- Constitución Política De Colombia: busca garantizar el cumplimiento de los derechos, deberes y obligaciones fundamentales.
- Ley 675 de 2.001: regula los inmuebles donde concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. **Su fin es el de garantizar la seguridad y la sana convivencia a través de una normatividad caracterizada por la convivencia pacífica y la solidaridad social.**
- Ley 746 De Julio 19 De 2002: Objeto y ámbito de aplicación. Esta ley tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos en las zonas urbanas y rurales del territorio nacional, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio ejemplar canino.
- CÓDIGO NACIONAL DE POLICÍA Y CONVIVENCIA: Las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente.
- LEY 1209 DE 2008: La presente ley tiene por objeto establecer las normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas con el fin de evitar.
- Código de Procedimiento Civil: Establece las directrices de la Administración de justicia.