

MANUAL DE CONVIVENCIA

Ciudad del Sol



Calle 9 Sur #14^a- 88
Mosquera - Cundinamarca

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN	3
1. PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE.....	4
2. CONSTITUCIÓN Y ÓRGANOS DE DIRECCIÓN	4
2.1. Asamblea General de Copropietarios:	4
2.2. Consejo de Administración:	5
2.3. Administración:.....	5
3. IDENTIDAD INSTITUCIONAL.....	6
4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS	9
5. DEBERES, OBLIGACIONES Y NORMAS ESPECIALES DE CONVIVENCIA	9
5.1. Respeto por los valores y principios institucionales:	9
5.2. Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones:	10
5.3. Control de propietarios, arrendatarios y residentes:	11
5.3.1. Contrato	11
5.3.2. Registro de Residentes	11
5.3.3. Inducción	12
5.3.4. Título de Adquisición.....	12
5.4. Deberes y obligaciones administrativas y financieras de los propietarios:	12
5.5. Infraestructura:	15
5.6. Medioambiente y paisajismo:	17
5.7. Conservación, mantenimiento y estética de las unidades privadas:.....	18
5.8. Utilización de bienes y zonas comunes:	20
5.9. Parqueaderos y Depósitos Privados	22
5.9.1. Parqueaderos privados	22
5.9.2. Parqueaderos de Visitantes	24
5.9.3. Parqueaderos para Personas con Movilidad Reducida o Discapacidad	26
5.9.4. Depósitos	27
5.10. Tenencia responsable de animales domésticos o mascotas:	27
5.11. Manejo de eventos privados y ruidos:.....	30
5.12. Manejo de eventos zonas comunes y ruidos:.....	31
5.13. Mudanzas	32
5.14. Domicilios y servicios externos:	33
5.15. Reparaciones locativas y remodelaciones de áreas privadas:	33

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

5.16.	Uso de bicicleteros	34
5.17	. Uso de elementos de la Copropiedad	35
6.	USO Y GOCE DE ZONAS COMUNES NO ESENCIALES	35
6.1.	Normas Generales de Uso Zonas Comunes	35
6.2.	Club House - Reglamento por Áreas de Servicio	37
6.2.1.	Zonas Húmedas (Piscina, Jacuzzi, turco y Sauna) y Edificio Deportivo	38
6.2.2.	Edificio Social.....	44
6.2.3.	Otras Áreas.....	53
6.2.4.	Zonas verdes, plazoleta y circulaciones.....	57
6.3.	Horarios y Costos Zonas Comunes No Esenciales	58
7.	NORMAS ESPECIALES PLAN DE RIESGO - SEGURIDAD Y VIGILANCIA	58
7.1.	Plan integral de riegos:.....	58
7.2.	Política de seguridad interna: la seguridad, un compromiso de todos:	59
7.3.	Normas generales de Seguridad y Vigilancia:.....	59
8.	PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO POR CONDUCTAS CONTRARIAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA	62
8.1	Instancias:	63
8.1.1	El Consejo de Administración	63
8.1.2	Comité de Convivencia	63
8.1.3	Administración	65
8.2	Procedimiento sancionatorio:.....	65
8.2.1.	Sanciones	65
8.2.2.	Clases de sanciones	66
8.2.3.	Procedimiento para la aplicación de sanciones	67
8.2.4.	Graduación de Sanciones Económicas	69
8.2.5.	Facultades para hacer cumplir el presente Manual de Convivencia	70
8.2.6.	Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:.....	70
9.	ACTUALIZACIÓN DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA	71
10.	LEYES APLICADAS AL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA.....	71

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

Control de cambios Manual de Convivencia					
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 solicitudes de la Asamblea las
16/03/2025	04	Administración y Consejo de Administración	Administración, Consejo de Administración y Comité de Convivencia	Asamblea Ordinaria de Propietarios	Actualización general del Manual de Convivencia

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 propietarios, sus familias y otros grupos de interés de PRSN - 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 propietarios

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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 – CLUB HOUSE

Edificio Deportivo	Edificio Social	Otras Áreas
Piscina deportiva cubierta y climatizada	Dos salones sociales: Chíe y Xué	Espejos de Agua
Sauna	Dos BBQ	Cafetería con Terraza
Turco	Salón de juegos: Xbox, Billar, Ping Pong - Air Hockey – Juegos de Mesa	Acuaparque
Spa con Jacuzzi	Ludoteca - Recreación Infantil	Playground (Patio de Juegos)
Cancha de Squash	Teatrino	Cancha Múltiple
Zona de lavandería (PRSN)		Golfito (8 hoyos con grama sintética)
Vestidores mujeres y hombres		Zona de recreación canina y Sanitario Natural para Mascotas
Gimnasio interno		Bicicleteros
Parque Biosaludable		

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, 53 autos y 63 motos 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 confort.

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 física y virtual, 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, escritura No. 1264 del 27 de abril de 2017 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:

2.1. 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

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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 y su respectivo manual.

2.2. 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 Copropietarios por períodos de un (1) año.

Sus funciones se encuentran contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en el capítulo XII y su respectivo manual.

2.3. 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. y su respectivo manual.

Para mantener la armonía y el correcto funcionamiento del Parque Residencial Sol Naciente, el administrador mantendrá actualizadas las bases de datos en todos los sistemas administrativos y de seguridad, y se encargará de elaborar, actualizar y hacer seguimiento a las bitácoras de mantenimiento de la infraestructura del conjunto, así como de realizar evaluaciones periódicas de los contratistas y prestadores de servicios.

Es necesario que el administrador acude de forma colaborativa con las investigaciones y autoridades del municipio para atender las solicitudes de la comunidad

El Administrador del Parque Residencial Sol Naciente velará por la implementación y seguimiento a las condiciones ambientales y sociales, determinan la obligación y conveniencia de aplicar las normas concordantes a la prevención, seguridad y salud en el trabajo, por tanto se debe tener en cuenta el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST); así como también, estar adecuadamente preparados para afrontar con éxito las eventuales situaciones de emergencia que se puedan presentar, para prevenir y protegerse en casos de desastres o

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

amenazas colectivas que puedan poner en peligro la integridad de los residentes, en cumplimiento del decreto 1072 de 2015.

Los dineros recaudados por la aplicación del presente Manual de Convivencia serán destinados a recuperación de las zonas verdes y e infraestructura del Parque Residencial Sol Naciente.

3. IDENTIDAD INSTITUCIONAL

Los propietarios del 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, familiares, 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.

- A. Direccionamiento estratégico, visionando al Parque Residencia Sol Naciente no solo como una propiedad horizontal sino como PH sostenible y generadora de valor.
- B. Respeto por las normas de convivencia, manuales y políticas internas de la copropiedad.
- C. Comunicación oportuna y asertiva entre los diferentes grupos de interés.
- D. Cuidado, mantenimiento y limpieza de la infraestructura.
- E. Armonía y estética en todos los ambientes y espacios.
- F. La seguridad como un compromiso y responsabilidad de todos.
- G. Calidad y mejoramiento continuo.
- H. Equilibrio Financiero.
- I. Relaciones mutuamente beneficiosas con autoridades, vecinos y comunidad.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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
Respeto	<p>Valoración y reconocimiento de las diferencias propias y de los demás.</p> <p>Aplicado en el total de conductas y actuaciones de los propietarios, 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>
Compromiso	<p>El cumplimiento de obligaciones, la participación 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>Disposición para entregar la milla extra, para aportar pese a las dificultades.</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> <p>Nuestra entrega y dedicación es del 120% en todo lo que hacemos</p>
Solidaridad	<p>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.</p>	<p>Comprendo que vivo en comunidad y por ello acepto el bien común por encima de mi interés particular.</p>
Amabilidad	<p>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</p>	<p>Mis mejores palabras para describir mis emociones y necesidades, el enojo no hace parte de mis comentarios,</p>

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04
Página 8 de 72			

	basados en la comunicación asertiva, la afectividad y la cordialidad.	pues comprendo que solo podemos mejorar desde el trato cordial y en doble vía
Sentido de pertenencia	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 propietarios que por mandato de la Asamblea ocupen un espacio en el Consejo de Administración y en los comités de trabajo y delegados de torre.

PRINCIPIOS DE GOBERNABILIDAD		PRÁCTICAS DE BUEN GOBIERNO
Decisiones equilibradas y balanceadas basadas en:	Liderazgo y Gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Gestión por resultados - Comunicación asertiva con los propietarios y la administración - Propositivo - Relaciones cordiales y respetuosas con los propietarios y la administración - Participación en las decisiones a los propietarios - Búsqueda permanente de la excelencia
	Honestidad	<ul style="list-style-type: none"> - Justicia - Verdad - Transparencia - Razonabilidad - Evitar el conflicto de intereses: <ul style="list-style-type: none"> ✓ No promover la contratación de productos y/o servicios con empresas de propiedad de los propietarios, salvo que estos presenten la mejor oferta técnica y económica de una terna preseleccionada. ✓ No modificar normas, políticas para beneficio personal. ✓ No exigir tratos preferenciales. ✓ Gestión de proyectos de interés general y no particular. ✓ Imparcialidad en la aplicación de controles y sanciones.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

	Responsabilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Análisis y evaluaciones completas, basadas en hechos y datos - Búsqueda del consenso en las decisiones - Sostenibilidad (viabilidad jurídica, financiera, social y ambiental).
	Coherencia	<ul style="list-style-type: none"> - Ejemplo en las conductas individuales de los miembros directivos - Decisiones fundamentadas y con criterio. - Decisiones alineadas con la filosofía y principios del proyecto - Seguimiento y control de la normas y directrices impartidas - Cumplimiento de procedimientos y políticas definidas y divulgadas

4. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Se retoma lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal por concepto de derechos obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, arrendatarios, familiares e invitados, en lo referente a los artículos 33, 34, 35, 36, 37, 38, que se encuentra contemplados en el Capítulo VIII del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Es obligatorio asistir a las asambleas ordinarias o extraordinarias, así que la inasistencia generará sanción económica.

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 propietarios, 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 propietarios, arrendatarios, familiares, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia y otros, deberán mantener una conducta y lenguaje apropiado acorde con los valores y principios institucionales.
- b. Los propietarios, arrendatarios, familiares, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos u otros deberán mantener absoluto respeto y dar buen trato a los empleados de la administración, incluyendo en este al personal de vigilancia, aseo, cafetería, proveedores, gobierno municipal, operadores del club house, 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 propietarios deberán mantener una conducta decorosa dentro y fuera de la copropiedad, procurando además respetar las leyes y mantener excelentes relaciones enmarcadas en una sana convivencia con la comunidad, del sector y las autoridades.
- d. No se debe fumar, beber alcohol o consumir estupefacientes en las zonas comunes, tampoco en los bienes de uso exclusivo como balcones, terrazas, cubiertas, patios interiores, de la misma manera, se debe tener el suficiente cuidado en caso de que esto sea consumido en

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

zonas privadas en cuanto a no generar aromas o crear molestias a otros apartamentos en cumplimiento de la Ley antitabaco 1335 de 2009, Ley 1566 de 2012 prevención del consumo, abuso y adicción a sustancias psicoactivas, Ley 2354 de 2024 uso y venta de vapeadores y cigarrillos, Decreto 120 de 2010 medidas en relación con el consumo de alcohol, Ley 124 de 1994 prohíbe la venta de bebidas embriagantes a menores de edad, Ley 1696 de 2013 conducción bajo el influjo del alcohol u otras sustancias psicoactivas. Solo se permite fumar en las zonas designadas para fumadores, según lo dispuesto por la administración.

5.2. Fortalecimiento de relaciones y comunicaciones:

- a. El Consejo de Administración, la Administración, el Comité de convivencia y los propietarios velarán por mantener una comunicación eficiente, clara, verídica y oportuna en todos los sentidos, realizando cada mes campañas de sensibilización y socialización, atendiendo a los diferentes grupos de interés del Parque Residencial Sol Naciente, todo en procura de aumentar el nivel de satisfacción de los propietarios y facilitar la gestión estratégica y operativa. Para este fin, en términos de comunicaciones se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:
 1. Las comunicaciones deben dirigirse de manera respetuosa por los canales establecidos (comunicación escrita o correo electrónico o citofonía virtual) siguiendo el conducto regular establecido para cada caso particular.
 2. 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.
 3. La Administración velará por dar respuestas oportunas, claras, concisas ante las inquietudes, quejas o reclamos de los propietarios, sus familias e invitados, en un término máximo de tres (3) días hábiles. Se llevará un récord estadístico para este fin y se tendrá un procedimiento estandarizado para la atención y trámite de las solicitudes, peticiones, quejas, reclamos, inquietudes y sugerencias.
 4. Para la presentación de las solicitudes, peticiones, quejas, reclamos, inquietudes y sugerencias, se deberán formalizar a través del correo electrónico administracion@solnacientemosquera.com ; consejo@solnacientemosquera.com; convivencia@solnacientemosquera.com;
 5. Se deben reportar oportunamente los incidentes de convivencia y seguridad directamente al administrador administracion@solnacientemosquera.com; consejo@solnacientemosquera.com y convivencia@solnacientemosquera.com.
 6. 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, entendiendo que puede 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.
 7. 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 esta, Ley 1581 de 2012 disposiciones generales para la protección de datos personales.
 8. No se deberán comunicar mensajes que tengan alcance general o a un grupo significativo de residentes o propietarios sobre asuntos exclusivos del conjunto que no sean previamente validados con la Administración y/o el Consejo de Administración.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

9. 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.
10. 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).
11. 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 esta y se remitirá vía correo electrónico según sea la necesidad.
12. 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.
13. Se debe mantener absoluto respeto por todos los propietarios y residentes, la administración y el Consejo de Administración sobre el desarrollo de las Asambleas.
14. En caso de tratarse proyectos para consideración y aprobación en la Asamblea, la administración enviará por anticipada información suficiente que ilustre, permita mayor eficiencia en el debate y facilite la toma de decisiones.
15. Todos los residentes deben ser tratados con respeto, dignidad e igualdad, independientemente de su raza, género, orientación sexual, religión, discapacidad u otras características.
16. Los propietarios, arrendatarios, familiares, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos, la comunidad en general y los órganos de administración respetan la libertad de expresión como derecho constitucional de Colombia, que le asiste a propietarios 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 propietarios, arrendatarios y residentes:

5.3.1. Contrato

Todo propietario 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 actualizando el registro de residentes, con quien se coordinará la respectiva inducción sobre los manuales y políticas de la copropiedad.

5.3.2. Registro de Residentes

Todos los nuevos residentes deberán diligenciar los registros solicitados por la administración y cumplir con los documentos solicitando sin excepción, además de registrarse en los controles de acceso peatonales, vehiculares, ciclistas y demás que la administración designe.

Es obligación de los propietarios o residentes mantener actualizados de manera constante sus datos personales de contacto, números telefónicos, correos electrónicos, así como la información

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

sobre cambios de arrendatarios, vehículos (autos y motos) y cualquier otro dato relevante en la administración del Parque Residencial Sol Naciente. Esta actualización es fundamental para garantizar una comunicación eficiente y oportuna con la administración, gestionar adecuadamente los servicios y mantener un entorno seguro y organizado dentro del conjunto. Además, facilita la notificación de emergencias, avisos importantes o cualquier otro asunto que requiera la atención de los residentes. El incumplimiento de esta obligación podría generar inconvenientes en la recepción de información clave o en la gestión de asuntos administrativos relacionados con la propiedad, y de no cumplirse, serán sancionados.

5.3.3. Inducción

Todos los nuevos residentes deberán tomar inducción con el administrador sobre lo contenido en el presente Manual de Convivencia.

5.3.4. Título de Adquisición

El Administrador podrá solicitar, en cualquier momento, la presentación del título de adquisición de la unidad privada. Además, en caso de que se transfiera el dominio por cualquier título o se suscriba un contrato de arrendamiento, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a) Debe comunicar de inmediato al administrador el nombre y domicilio del nuevo propietario o usufructuario para que se permita la entrada de la respectiva mudanza, entendiéndose 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 sanciones por incumplimiento al Manual de Convivencia e indemnizaciones previstas en este Manual de Convivencia 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.

5.4. Deberes y obligaciones administrativas y financieras de los propietarios:

- a. Debe cumplir con todos los protocolos y procedimientos establecidos para acceder al Parque Residencial Sol Naciente, atendiendo las solicitudes de los contratistas, incluido el Club House.
- b. Los propietarios o residentes deben respetar la propiedad privada y, en ningún caso, ingresar a las unidades residenciales o depósitos sin la autorización previa del propietario.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- c. Permitir el acceso del administrador a su unidad privada, cuando las circunstancias lo exijan para el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- d. 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 y este Manual de Convivencia, cometidos por usuarios o visitantes de unidades privadas de la parcelación.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Los propietarios o tenedores de las unidades residenciales autorizan a ser reportados en las centrales de riesgos financieros, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago o de cualquier otro compromiso financiero relacionado con la propiedad, de acuerdo con las normativas vigentes. Este reporte podrá incluir información sobre su comportamiento crediticio, tales como saldos pendientes, atrasos en pagos o cualquier otro factor que afecte su situación financiera en relación con el Parque Residencial Sol Naciente.
- h. 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 módulo 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.
- i. 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,

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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.

- j. Cumplir con lo estipulado en la Ley 820 de 2003 Régimen de arrendamiento de vivienda urbana, en cuanto al terminación del contrato de arrendamiento, la incursión reiterada del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva.
- k. Para garantizar la vida e integridad de las personas dentro del conjunto, se prohíbe portar armas, elementos cortantes, punzantes o semejantes, o sustancias peligrosas, en áreas comunes.
- l. No se permite generar ruidos repetitivos en los pisos, como taconeos, saltos, juegos con mascotas y pelotas, lanzamiento de objetos, gritos, movilización de muebles u otros enseres, ni el uso constante de martillos, taladros u otros aparatos eléctricos que produzcan ruidos continuos
- m. El propietario o tenedor deberá realizar registro detallado y autorización en la administración de las entidades o personas encargadas de vender, promocionar o arrendar sus unidades residenciales, las cuales deben cumplir con los requisitos municipales.
- n. 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.
- o. Los propietarios o residentes o tenedores o invitados independiente de su nacionalidad deben conocer y aplicar el presente Manual de Convivencia.
- p. Abstenerse de producir, almacenar, distribuir o elaborar alimentos y/o productos con fines de comercialización o venta al detal o por mayor.
- q. Los propietarios o residentes o tenedores deben cumplir con las leyes expedidas a nivel nacional y del municipio.
- r. Los apartamentos del Parque Residencial Sol Naciente son destinados para uso exclusivo de vivienda residencial, por lo tanto, está no está permitido cambiar su uso, so pena de reportar ante las autoridades competentes para que realicen el respectivo procedimiento legal. No está permitido utilizar las viviendas residenciales para fines turísticos o vacacionales, por medio de cualquier medio, incluso plataformas digitales.
- s. Los propietarios o residentes o invitados no podrán activar las alarmas, ni los altavoces diseñados para dar alerta a la comunidad de algún tipo de emergencia. Estos sistemas son de uso exclusivo de la administración del Parque Residencial Sol Naciente.
- t. Los propietarios o residentes o sus invitados no deben conducir ningún auto, moto o vehículos bajo el influjo del alcohol u otras sustancias psicoactivas. Ley 1696 de 2013 conducción bajo el influjo del alcohol u otras sustancias psicoactivas.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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. No está permitido 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, Clubs, 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, Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, normas urbanísticas del Municipio o las disposiciones del presente Manual de Convivencia.
- 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 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. Ejecutar bajo su cuenta y riesgo si la urgencia así lo exige en ausencia o no ausencia del administrador, aquellas reparaciones necesarias, cuando un propietario o residente o invitado cause algún daño en las áreas comunes que amerite la reparación o mantenimiento de forma urgente, para garantizar la seguridad y tranquilidad de la comunidad, se procederá a hacer lo necesario de manera inmediata para reestablecer los dañados causados y se debe notificar por cualquier medio escrito al infractor o a los presuntos infractores.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- i. 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:
1. No se deben realizar modificaciones o ampliaciones de construcción respecto de las originalmente entregadas por la sociedad constructora.
 2. Se prohíbe instalar iluminación adicional o modificada respecto de la entregada por la sociedad constructora. La administración fijara los parámetros generales permitidos para colocar iluminación navideña.
 3. Se debe evitar el utilizar pintura, velas, veladoras, fuego, sustancias, químicos o cualquier otro líquido u objeto que manche las áreas comunes.
 4. 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 de la copropiedad. Adicionar en las áreas citadas condensadores, jacuzzis, toldos, etc.
 5. Se prohíbe instalar elementos decorativos, materas u otros elementos sobre los muros (antepecho) de los balcones, escaleras y pasillos, ya que generan un alto riesgo de caída, lo que puede ocasionar accidentes tanto para las personas como para las mascotas, así como daños a la infraestructura del edificio y afectan la homogeneidad y armonía de la fachadas. Además, la acumulación de objetos en estos espacios podría interferir con el correcto mantenimiento de las estructuras y representar un peligro en situaciones de viento o mal tiempo. Las perforaciones realizadas para sujetar dichos elementos pueden dañar las fachadas y los balcones, afectando su integridad. Igualmente, estas perforaciones pueden comprometer las bajantes de agua, causando filtraciones, humedades al interior de los apartamentos y otros problemas en la red de drenaje del edificio. Por lo tanto, se recomienda mantener las áreas del balcón, escaleras y pasillo, libres de cualquier objeto que pueda comprometer la seguridad y el bienestar de los residentes y visitantes, así como la integridad estructural y funcional de la edificación.
 6. En los balcones y terrazas que forman parte de la unidad privada, cuyo uso es exclusivo, está prohibido fumar. El humo del tabaco afecta la calidad del aire tanto dentro de la unidad privada como en las áreas comunes del edificio y en los apartamentos cercanos. Además, el humo puede ingresar a través de las ventanas y balcones, afectando a personas con problemas respiratorios y generando malos olores que podrían ser difíciles de eliminar. Asimismo, puede representar un riesgo de incendio. Ley 1335 de 2009 Políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador.
 7. No está permitido modificar el estilo de los balcones sus elementos o las barandas colocadas por la constructora, así como materiales y colores de la fachada.
 8. No es permitido almacenar en los balcones de uso privado y uso exclusivo, bicicletas, equipos, muebles y enseres, combustibles o líquidos inflamables, elementos inflamables, cilindros de gas, baterías, motos eléctricas, patinetas eléctricas.
 9. Se prohíbe el uso de asadores, especialmente de carbón o leña, en los balcones de uso privado y exclusivo debido a la falta de ventilación. El calor excesivo, las chispas y los gases emitidos pueden representar un riesgo de incendio. Además, el ruido, el humo y los gases generados causan molestias a los vecinos, problemas de salud por la inhalación de humo y daños en las fachadas de los edificios.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

10. 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 la Recepción y en la base de datos que tendrá el guarda de la recepción, los avisos deben ser instalados únicamente en las ventanas del apartamento.
11. 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 propietarios, 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.
- 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. Está prohibido arrojar por el ducto de basuras cajas de cartón, botellas, icopor, vidrios o cualquier objeto que supere el diámetro del ducto. El arrojar algunos de estos elementos producen lesiones corporales graves irreversibles, al personal de aseo y mantenimiento, recicladores y residentes, que tiene consecuencias legales. El causante de estos hechos debe responder ante las correspondientes autoridades, además de asumir la sanción.
- f. Se prohíbe arrojar residuos fuera de los horarios establecidos por la administración, tomando en cuenta el ruido que esto genera y respetando los tiempos de descanso de sus vecinos.
- g. Para evitar malos olores dejar cerrada y ajustada la compuerta del shut de basuras.
- h. 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.
- i. Se prohíbe arrojar pañales de forma individual, estos deben ir en bolsa cerrada para una adecuada recolección.
- j. Si durante el recorrido hacia el shut, su bolsa arroja lixiviados (líquidos que se producen cuando el agua o cualquier otro fluido atraviesa un material, como los desechos sólidos, y arrastra consigo sustancias solubles o partículas presentes en ese material), el responsable debe limpiar las áreas afectadas, pasillos, puertas, ascensor y/o escaleras.
- k. Los excrementos de perros y gatos pueden provocar, entre otras enfermedades, toxoplasmosis, tularemia, giardiasis, alergias, peste, parásitos intestinales y toxicariasis. Está prohibido desechar estos excrementos a través de los ductos del shut de basura. Deben ser depositados en las bolsas marrones diseñadas para residuos de origen biológico, ubicarlas en el primer piso del shut de basura. Además, si los excrementos son enviados por el ducto sin las bolsas correspondientes, el autor de estos hechos deberá encargarse del lavado completo del ducto y de la sanción correspondiente.
- l. Queda estrictamente prohibido arrojar residuos de obra, de reparaciones locativas, remodelaciones, muebles dañados o viejos, llantas, repuestos de vehículos, maquinaria y equipo, o cualquier otro tipo de objeto en el shut de basura, ya que no es el lugar adecuado para ello. Estos elementos deben ser retirados por el propietario, residente o tenedor del inmueble, quien será responsable de su disposición, asumiendo los costos y riesgos

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

correspondientes. En ningún caso se debe dejar de manera provisional ningún tipo de residuo en el shut de basura.

- m. Se deberán seguir los protocolos de reciclaje establecidos por la Administración. Además, se ofrecerán capacitaciones para promover el conocimiento y la práctica del reciclaje, con el objetivo de lograr una mejor conservación de los shutes y del medio ambiente. Todo esto en cumplimiento de la Resolución 2184 de 2019 Uso racional de bolsas plásticas y demás normas, que regula la gestión integral de residuos sólidos y fomenta la cultura del reciclaje en el país.
- n. 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.
- o. 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

5.7. Conservación, mantenimiento y estética de las unidades privadas:

Cada propietario será responsable de realizar los respectivos mantenimientos a la infraestructura de su unidad privada, las áreas comunes que se puedan afectar, además de conservar la estética de las áreas privadas y comunes, 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.
- 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 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, u otros, en las ventanas, zonas comunes o escaleras de uso preferencial del edificio de donde se ubica la unidad privada, ni arrojar colillas, cenizas, ropa, comida, agua, líquidos, recipientes, escombros, excrementos de animales, papeles, basura o cualquier otro elemento, en los bienes comunes la copropiedad o en las áreas de otras unidades privadas. El autor de estos hechos será responsable de los daños y perjuicios, del mantenimiento de las áreas afectadas y de la sanción correspondiente.
- i. Abstenerse de acumular en las unidades privadas basuras o desperdicios que sean cuna de animales, o presenten desaseo y mala presentación o alrededor de sus áreas privadas y que invadan el área común.
- 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 o parqueaderos, 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 traperos o mopa.
- l. No está permitido arrojar colillas, cenizas, ropa, comida, agua, líquidos, recipientes, escombros, excrementos de animales, papeles, basura o cualquier otro objeto hacia los patios ubicados en los primeros pisos de cada torre. El autor de estos hechos será responsable de los daños y perjuicios, del mantenimiento del patio y de la sanción correspondiente.
- 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.
- n. No está permitido dejar elementos como bolsas, forros, cajas plásticas, madera u otros objetos que obstruyan los parqueaderos privados, impidan el adecuado mantenimiento y aseo, o dificulten el control de vectores. Tampoco se autoriza el vertimiento de líquidos en estas áreas. Estas prácticas pueden generar contaminación y basura, afectar la estética de las áreas privadas y comunes, y deteriorar el piso y la poliuria. En cumplimiento con las normas de salud pública y las recomendaciones de la constructora, la administración notificará a los propietarios sobre la necesidad de retirar dichos elementos, explicando las razones pertinentes. En caso de no ser retirados, la administración del Parque Residencial Sol Naciente notificará con la debida antelación para que sean retirados. En caso de no hacerlo, la administración podrá disponer de dichos objetos sin asumir responsabilidad alguna por ellos,

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

además de cobrar los daños y perjuicios ocasionados y aplicar las sanciones correspondientes.

5.8 Utilización de bienes y zonas comunes:

- a. Los bienes instalados en las áreas comunes del Parque Residencial Sol Naciente, tales como equipos electrónicos, ascensores, mobiliario, maquinaria, iluminación, puertas, ventanas, gabinetes, tuberías, y sistemas de acceso peatonal y vehicular, así como todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la infraestructura, deben ser cuidados y mantenerse en buen estado, evitando cualquier tipo de daño.
- b. No guardar o almacenar objetos, materas, matas, muebles y enseres, combustibles o líquidos inflamables, elementos inflamables, cilindros de gas, baterías, motos eléctricas, patinetas eléctricas, en pasillos, escaleras, parqueaderos y áreas comunes. La administración no se hace cargo de daños que se puedan presentar. El responsable se hará cargo por los accidentes de trabajo que se puedan presentar a los funcionarios de la administración, contratistas, servicio de aseo, mantenimiento y guardas de seguridad.
- c. No invadir las zonas comunes y de circulación vehicular, solo se permite parqueo de vehículos livianos, no estacionar en los parqueaderos cualquier medio de transporte, autos, motos, buses, busetas o vehículos de capacidad superior de dos (2) toneladas en cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, Artículo 6 Literal B y Artículo 38 Numeral 8, según el inciso; que en ningún caso se impida, estorbe o perturbe el derecho de los demás copropietarios al uso de sus respectivos bienes y disfrute de los bienes de dominio común, o contraríen la moral y la buenas costumbres o constituyan actividades peligrosas o impliquen la tenencia ya sea ocasional o transitoria de elementos u objetos que ponga en peligro la seguridad y tranquilidad de alguna de las torres y de sus habitantes.
- d. No lavar o reparar autos, motos cualquier medio de transporte 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.
- e. No se permite el suministro de combustible a automotores en los parqueaderos o zonas de circulación vehicular.
- f. 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.
- g. No circular dentro de las zonas vehiculares de la copropiedad a una velocidad superior de cinco (5) km/hora, existe alto tráfico de niños, personas de tercera edad y mascotas a los cuales se les debe proteger.
- h. No se permite 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.
- i. No está permitido el uso de los servicios de agua o luz de las áreas comunes para uso y consumo privado de animales domésticos o mascotas, lavar autos, motos, jugar, recarga dispositivos o cualquier otro uso. Es una afectación al costo de las expensas comunes de la comunidad que no se permite, además de ir en contra de las normas y cuidado de los recursos ambientales.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- j. 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.
- k. El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos autos, motos, cualquier otro vehículo de transporte, 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, en cuyo caso el responsable será a cargo del mantenimiento, limpieza y si fuese el caso la reparación de la zona.
- l. Los propietarios o usuarios de las unidades privadas de la copropiedad que tengan a su 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.
- m. 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.
- n. No estacionar en parqueaderos de propietarios vecinos sin autorización del tenedor ni bloquear el acceso.
- o. No se debe hacer uso personal de los parqueaderos de visitantes de la copropiedad en forma temporal o permanentemente.
- p. No está permitido la toma de fotografías, filmaciones, ingreso de personal de prensa o demás medios de comunicación a las zonas comunes, en caso de 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. Ley 1581 de 2012 Ley de Protección de Datos Personales.
- q. No se permite tomar fotografías o realizar grabaciones por cualquier medio, desde las áreas privadas hacia las zonas comunes o hacia otras áreas privadas, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 Ley de Protección de Datos Personales.
- r. 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, u otros, 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 como cocinas ocultas que puedan exceder las capacidades de los sistemas hidrosanitarios del conjunto.
- s. Realizar actos sexuales o presentar muestras afectivas o de exhibicionismo que generen molestia a la comunidad.
- t. Consumir sustancias alcohólicas, psicoactivas o prohibidas, no autorizados para su consumo en las zonas comunes no permitidas.
- u. Fumar en lugares prohibidos. Para esto, el Parque Residencial cuenta con zonas exclusivas para fumadores.
- v. Está prohibido grabar a los niños en las zonas comunes, ley 1098 de 2006 Código de la Infancia y la Adolescencia.
- w. 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- x. 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.
- y. Se prohíbe la práctica de deportes como fútbol, voleibol, baloncesto, entre otros, en los parqueaderos, plazoletas o cualquier área no habilitada para tal fin. Las zonas verdes no están acondicionadas para la práctica deportiva; sin embargo, los niños y niñas podrán realizar estas actividades bajo la responsabilidad de sus padres, siempre y cuando no causen molestias a los residentes ni afecten los bienes privados y las áreas comunes.
- z. El compromiso del Parque Residencial Sol Naciente con la seguridad y el bienestar de los niños, niñas, adolescentes y adultos es muy valioso, especialmente cuando se tienen en cuenta las normas de convivencia y seguridad que se han establecido. Es fundamental crear espacios seguros que promuevan la convivencia armónica entre los residentes, pero también la protección de los menores, tal como lo exige la Ley 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia. Al no contar con instalaciones como una pista de patinaje, ciclorruta o zonas recreativas para deportes extremos, se restringe la circulación de bicicletas, patines, tablas de skate y cuatrimotos en las zonas comunes, el parque está buscando mitigar posibles riesgos para la seguridad de los menores y de la comunidad en general. Estas restricciones, basadas en la normativa vigente de tránsito, buscan evitar accidentes o situaciones peligrosas en áreas donde los niños y adultos puedan estar caminando o realizando otras actividades.
- aa. 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.

5.9 Parqueaderos y Depósitos Privados

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 lo que cada uno solo debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.
- b) Por seguridad y con finalidad de evacuar con rapidez el parqueadero en caso de emergencia, se debe estacionar dentro de la zona demarcada y en reversa.
- c) Está prohibido usar el pito o bocina dentro del Parque Residencial Sol Naciente, interrumpe el descanso y la tranquilidad de los residentes.
- d) Las alarmas de vehículos deben estar programadas para hacer el menor ruido posible y se presenta fallas debe ser corregido de inmediato.
- e) El guarda de seguridad no permitirá el uso de los parqueaderos sin la autorización del propietario de estos.
- f) No se debe hacer el ingreso caminando al parqueadero subterráneo por la rampa, ya que se puede generar un accidente con los vehículos que transitan en el parqueadero, hacer el ingreso al parqueadero subterráneo por los puntos de acceso peatonal.
- g) Se prohíbe la conducción de autos, motos o cualquier otro medio de transporte dentro de los parqueaderos privados o de visitantes, sin portar la debida licencia de conducción.
- h) Se prohíbe la enseñanza de conducción dentro de las zonas comunes.
- i) 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

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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.

- j) 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.
- k) 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.).
- l) Solo se permite parqueo de vehículos livianos, no se permite parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere dos(2) toneladas en cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, Artículo 6 Literal B y Artículo 38 Numeral 8, según el inciso; que en ningún caso se impida, estorbe o perturbe el derecho de los demás copropietarios al uso de sus respectivos bienes y disfrute de los bienes de dominio común, o contraríen la moral y la buenas costumbres o constituyan actividades peligrosas o impliquen la tenencia ya sea ocasional o transitoria de elementos u objetos que ponga en peligro la seguridad y tranquilidad de alguna de las torres y de sus habitantes y/o la capacidad de siete (7) pasajeros. Igualmente, en la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan dos metros con quince centímetros 2.15 metros de altura.
- m) No está permitido lavar vehículos en los parqueaderos, ni zonas comunes.
- n) Se debe mantener sincronizados los motores de los vehículos para minimizar la expulsión de gases producto de la combustión, nocivos para la salud como el monóxido de carbono.
- o) En concordancia con el artículo 38 del Reglamento de Propiedad Horizontal, Numeral 6, ningún propietario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan su puesto de parqueo y aun cuando tiene derecho a transitar por las zonas reservadas para la circulación, esto no faculta para obstruir el libre acceso de los demás.
- p) De acuerdo con las licencias urbanísticas no se debe estacionar moto y carro dentro de un mismo parqueadero, se deben respeten las líneas de demarcación establecidas, es decir que no excedan los límites de área privada. En ningún momento deberá obstruir el ingreso del conductor o sus pasajeros al vehículo del parqueadero aledaño. El no cumplir con estas indicaciones puede genera sanciones urbanísticas para el propietario o residente.
- q) No se permite pasar las ruedas de los vehículos sobre los topes de los parqueaderos, cualquier daño a los topes será asumido por el propietario del vehículo.
- r) Según las licencias urbanísticas solo está permitido parkera dos motos en un parqueadero privado.
- s) 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.
- t) No está permitido obstruir el paso de ingreso o salida de la Copropiedad.
- u) En concordancia con la ley contra el ruido en cuando a la reducción contaminación acústica, no se permite autos o motos que tengan escapes modificados que alteren la tranquilidad, el descanso y la paz de los propietarios y residentes.
- v) El propietario 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- w) No está permitido dejar elementos como bolsas, forros, cajas plásticas, madera, juguetes, llantas, escombros, bicicletas u otros objetos que obstruyan los parqueaderos privados, impidan el correcto mantenimiento y aseo, o dificulten el control de vectores. Tampoco está permitido el vertimiento de líquidos en estas áreas. Estas acciones pueden generar contaminación y basura, afectar la estética de las áreas privadas y comunes, y deteriorar el piso y la poliuria. En cumplimiento con las normas de salud pública y las recomendaciones de la constructora, la administración informará a los propietarios sobre la necesidad de retirar dichos elementos, explicando las razones correspondientes. En caso de no ser retirados, la administración del Parque Residencial Sol Naciente podrá disponer de estos objetos, sin asumir responsabilidad por los mismos, además de imponer las sanciones correspondientes
- x) Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior.
- y) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá reportarse inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- z) No está permitido el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de estos 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.
- aa) Solo ingresarán los vehículos registrados en la administración. Es deber de los propietarios y residentes mantener actualizado el registro de sus vehículos para que sea autorizado el ingreso al Parque Residencial Sol Naciente. En caso de no estar registrados los autos o motos, deberán ingresar al parqueadero de visitantes cumpliendo los protocolos dispuestos para su debido uso, con su correspondiente costo.
- bb) No es permitido mantener dentro del Parque Residencial Sol Naciente autos o motos que hayan sido reportadas como hurtados o que estén siendo buscados por las autoridades.
- cc) No guardar o almacenar en los parqueaderos, combustibles o líquidos inflamables, elementos inflamables y baterías. La infracción a esta norma le hace responsable de todo perjuicio o daño causado a unidades privadas o bienes comunes.
- dd) Las normas de tránsito de la vía pública son responsabilidad de las autoridades de tránsito, algunas de ellas también se aplican a los espacios privados cuando la circulación afecta a la seguridad o convivencia de los residentes. Está prohibido que los autos o motos transiten en contravía.

5.9.2 Parqueaderos de Visitantes

- a) Los parqueaderos de visitantes deben utilizarse, tal y como su nombre lo indica, únicamente para el estacionamiento de vehículos de visitantes que correspondan a residentes vigentes de la copropiedad y de manera temporal. Su destinación no puede cambiarse ni modificarse en ninguna circunstancia, por ninguno de los órganos de administración y/o control de la copropiedad. Todos los propietarios y residentes tienen derecho a su uso de manera equitativa y proporcionada, a excepción de los morosos según sentencia T-596 de 2003.
- b) No se puede ubicar en los parqueaderos de visitantes, vehículos que pertenezcan a propietarios y/o residentes del conjunto.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04
			Página 25 de 72

- c) Por seguridad y con finalidad de evacuar con rapidez el parqueadero en caso de emergencia, se debe estacionar dentro de la zona demarcada y en reversa.
- d) Está prohibido usar el pito dentro del Parque Residencial Sol Naciente, interrumpe el descanso
- e) Se debe realizar el debido proceso de registro para su ingreso, según lo establecido por la Administración.
- f) 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.
- g) 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 o medio de comunicación existente debidamente autorizado por la administración.
- h) 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 de este guarda de seguridad, con la firma del visitante.
- i) 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.
- j) La planilla incluye la siguiente información; fecha y hora de ingreso, nombre del visitante, marca, color y placa del vehículo, estado de este 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).
- k) Después de las horas gratuitas asignadas, se debe cancelar el costo establecido por la asamblea o el consejo de administración, 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 el costo establecido por la asamblea o el consejo de administración. Se le debe entregar copia del recibo correspondiente a su pago y hacer firmar en la minuta, en todos los casos de cobro.
- l) 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 solicitud de ingreso con mínimo dos (2) días de anticipación, la autorización está sujeta a la disponibilidad de los parqueaderos. En la solicitud debe indicar los datos completos del visitante, vehículo y placa de este, fecha de llegada y fecha de salida. La estadía del vehículo visitante debe cancelar el costo establecido por la asamblea o el consejo de administración, la cual 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.
- m) 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.
- n) 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

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

copropiedad y el presente Manual de Convivencia. En todo caso se hará responsable el propietario y/o residente que autorizó el ingreso.

5.9.3 Parqueaderos para Personas con Movilidad Reducida o Discapacidad

- a. En relación con el diseño de la infraestructura física del Parque Residencial Sol Naciente, los parqueaderos destinados a personas con movilidad reducida o discapacidad tienen como principal función permitir el acceso a ambulancias con personal médico para la prestación de servicios de emergencia, con el fin de trasladar a personas enfermas o heridas a los centros asistenciales. Por tal motivo, estos espacios deben permanecer disponibles las veinticuatro (24) horas del día.
- b. Un parqueadero reservado para personas con discapacidad está relacionado con la necesidad de uso legítimo de la persona con discapacidad. Estos espacios deben ser utilizados únicamente por personas con movilidad reducida o discapacidad. Si el espacio está ocupado por un vehículo no autorizado, la persona que lo haya estacionado puede ser sancionada o el vehículo puede ser retirado.
- c. No se debe ocupar un estacionamiento reservado para personas con movilidad reducida o discapacidad sin justificación. Este tipo de espacios están destinados exclusivamente a personas que tienen una condición de movilidad reducida, como aquellas que utilizan silla de ruedas o tienen dificultades para caminar, por lo que deben ser respetados por todos.
- d. Si un visitante con discapacidad usa un parqueadero de este tipo, su vehículo debe estar debidamente señalizado. Esto implica que el automóvil debe contar con una placa o distintivo visible, ya sea en el vidrio delantero o trasero, que demuestre que está destinado para el transporte de personas con discapacidad. Esta señalización es importante para que otros conductores reconozcan que el vehículo está autorizado a usar esos espacios.
- e. Un visitante con movilidad reducida o discapacidad puede ingresar al Parque Residencial Sol Naciente y dejar su vehículo temporalmente mientras desciende. Una vez que se encuentre en un lugar seguro, el propietario o residente deberá ayudarlo a trasladar el vehículo inmediatamente al parqueadero de visitantes, de modo que se libere el espacio de estacionamiento. Para la salida, podrá seguir el mismo procedimiento de asistencia.
- f. De igual manera sucede con los propietarios o residentes del Parque Residencial Sol Naciente, si las personas con movilidad reducida o discapacidad tienen su parqueadero distante del ingreso a la torre puede utilizar el parqueadero de manera temporal mientras desciende y una vez que se encuentre en un lugar seguro, debe contar con asistencia para que su vehículo sea llevado a su parqueadero privado y poder dejar el parqueadero de visitantes disponible.
- g. De igual manera, en el caso de los propietarios o residentes del Parque Residencial Sol Naciente, si una persona con movilidad reducida o discapacidad tiene su parqueadero alejado del ingreso a la torre, podrá utilizar temporalmente el parqueadero de visitantes mientras desciende. Una vez que se encuentre en un lugar seguro, deberá contar con asistencia para trasladar su vehículo a su parqueadero privado, liberando así el espacio en el parqueadero de discapacitados.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

5.9.4 Depósitos

- a) Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos industriales o comerciales.
- 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.
- c) No guardar o almacenar en los depósitos, combustibles o líquidos inflamables, elementos inflamables, cilindros de gas, baterías, motos eléctricas, patinetas eléctricas. La infracción a esta directriz le hace responsable de todo perjuicio o daño causado a unidades privadas o bienes comunes.
- d) No está permitido usar el servicio de luz para cargar, motos eléctricas, bicicletas eléctricas o cualquier electrodoméstico o elemento. Se considera un acto peligroso para la comunidad. La infracción a esta directriz le hace responsable de todo perjuicio o daño causado a las demás unidades privadas y al sistema eléctrico de las áreas comunes.

5.10. Tenencia responsable de animales domésticos o mascotas:

Los residentes que tengan dentro del conjunto deberán acatar todas las normas municipales, departamentales y nacionales sobre la materia, especialmente las contempladas en Ley 1801 de 2016, en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la Ley 746 de 2002 y sus reformas y además las contempladas en el presente Reglamento de la Copropiedad.

Se ha considerado por la Corte Constitucional, que la tenencia de mascotas y la posibilidad de desenvolverse con ellas en sociedad, por una parte, constituye una expresión del ejercicio de los derechos fundamentales al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar, incluso, en algunos casos, al derecho a la igualdad y a la libertad de locomoción; sin embargo, por otra parte, implica una serie de deberes para sus propietarios o tenedores de cuyo cumplimiento depende, en parte, la garantía de condiciones de seguridad y salubridad en las zonas comunes para todos los residentes y visitantes de una comunidad.

Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana y la Ley 746 de 2002 y demás leyes. La permanencia de un animal doméstico o mascota dentro del Parque Residencial Sol Naciente se sujetará a la reglamentación del presente Manual de Convivencia, las normas legales vigentes y las nuevas normas expedidas. Salvo por circunstancias extraordinarias que así lo ameriten, no se podrá prohibir la permanencia de animales doméstico o mascota

De acuerdo con lo decretado en la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, el Parque Residencial Sol Naciente, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares de razas de manejo especial, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas general de copropietarios.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

Se procede a establecer los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos) en las unidades privadas del conjunto así:

1. Los tenedores de mascotas deberán registrar en la administración por los medios dispuestos indicando lo siguiente: a) Nombre del ejemplar, b) Raza, c) Edad, d) Certificados de vacunación, e) Nombre del tutor responsable. f) Si tiene placa, etiqueta o chip de identificación.
2. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo podrá sancionarse, con:
 - a. sanciones pecuniarias en los términos del presente reglamento.
 - b. Denuncia ante las autoridades de policía y de salud del municipio, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.
3. En las zonas comunes del Parque Residencial Sol Naciente, los ejemplares caninos, animales domésticos o mascotas, deberán ir acompañadas por una persona mayor de edad, siempre sujetos por medio de trailla y, en el caso de razas de manejo especial, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley, en ningún momento deben permanecer sueltos.
4. Los excrementos de los animales domésticos, como perros y gatos, pueden transmitir enfermedades como toxoplasmosis, tularemia, giardiasis, alergias, peste, parásitos intestinales y toxicariasis. Por esta razón, es fundamental evitar que estos animales orinen o defequen en las zonas comunes, en especial zonas verdes donde juegan niños, niñas, adolescentes y adultos mayores, con el fin de proteger la salud y seguridad de la comunidad. Los animales deben hacerlo únicamente en las áreas designadas por la administración.
5. No se permite que las animales domésticos o mascotas orinen en los poste de iluminación, de las cámaras, de fachadas de los apartamentos, áreas privadas, entradas a las torres, puesta del shut de basura, ascensores, pasillos e infraestructura del Parque Residencial Sol Naciente. Cualquier daño ocasionado será asumido por el tenedor o tutor además de la sanción correspondiente.
6. Está prohibido desechar estos excrementos a través de los ductos del shut de basura. Deben ser depositados en las bolsas marrones diseñadas para residuos de origen biológico, ubicarlas en el primer piso del shut de basura. Además, si los excrementos son enviados por el ducto sin las bolsas correspondientes, el autor de estos hechos deberá encargarse del lavado completo del ducto y de la sanción correspondiente.
7. Los animales domésticos o mascotas que estén deambulando, solos en las zonas comunes, serán recogidos por la administración y/o sus funcionarios, para darles protección y de no ser reclamados por su propietarios o tenedores, será avisará a las autoridades del municipio para que sean declarados en estado de abandono y procederán a su traslado al centro de bienestar animal de municipio y luego promover su adopción, según lo estipulado en la Ley 2054 de 2020 Maltrato Animal y de Salud pública derivadas del abandono.
8. Los tutores o responsables de las mascotas podrán utilizar las zonas comunes designadas y demarcadas por la administración para que sus animales realicen sus necesidades fisiológicas. En caso de que se registre un incidente fuera de estas áreas, el tutor o responsable deberá asumir la responsabilidad, limpiando y desinfectando la zona afectada, incluso si se trata de orina. La omisión en la recogida de los excrementos de los animales o su abandono, incluso después de haber sido recogidos, dará lugar a las sanciones correspondientes.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

9. Tolerar, permitir o inducir, por acción u omisión, que un animal ataque a una persona, a otro animal o a bienes de terceros generará las sanciones correspondientes, de acuerdo con la gravedad del hecho, además de la obligación de cubrir los daños y perjuicios ocasionados. La administración presentará la denuncia ante las autoridades del municipio para determinar o diagnosticar si existe alguna enfermedad o condición médica en el animal doméstico que lo esté afectando.
10. Cuando las mascotas sean traídas por veterinarias, escuelas caninas o personas cuidadoras, los copropietarios deben recibirlos en la portería del conjunto.
11. Las mascotas no pueden ingresar a los salones sociales, salones de juegos, BBQ, gimnasio, cancha de Squash, zonas húmedas, zonas diseñadas para los niños o cualquier área del Club House.
12. Cumplir el horario establecido para el uso y goce y disfrute de la Zona de Recreación Canina.
13. El tenedor debe ingresar y salir con las mascotas por el acceso designado para las mismas.
14. El Decreto 380 de 2022 obliga a constituir pólizas de responsabilidad civil extracontractual para tutores y tenedores de caninos de manejo especial y animales potencialmente peligrosos, la omisión a esta normativa genera la correspondiente sanción.
15. En cumplimiento de la ley 746 de 2002, los animales domésticos o mascotas consideradas razas especiales y potencialmente peligrosos, deben ser registrados en la alcaldía de Mosquera y cumplir todos los requisitos establecidos.
16. La tenencia de animales domésticos o mascotas en viviendas urbanas requiere garantizar condiciones adecuadas en cuanto a higiene, sanidad, alimentación, custodia, atención veterinaria, desparasitación y mantener sus certificados de vacunación vigentes, en especial la vacuna antirrábica. Estos requisitos que serán solicitados por la administración en cualquier momento. Es fundamental evitar cualquier situación que pueda representar un peligro o causar incomodidad tanto a los vecinos y otras personas, como al propio animal.
17. Está prohibida la tenencia como mascota de animales salvajes y que por ende se encuentren fuera de su hábitat natural, como serpientes, simios, babillas, iguanas, tarántulas y otros animales que puedan ser altamente peligrosos para la comunidad o para otra mascota de tipo doméstico.
18. Se debe procurar por el bienestar de los animales domésticos o mascotas, el cuidado, el respeto, la solidaridad, la compasión evitando el sufrimiento, el dolor, el cautiverio, las enfermedades, el hambre, la sed, el miedo, el estrés, el abandono, las temperaturas extremas, cualquier forma de abuso, maltrato, violencia, y trato cruel, que sea caracterizado como delito según la Ley 1774 de 2016 Protección de los Animales y la Ley Ángel 407 de 2024, ante cualquier tipo de irregularidad se aplicaran la correspondiente sanción de acuerdo a la gravedad. El administrador está facultado y obligado a realizar las correspondientes denuncias ante las autoridades correspondientes para proteger a los animales domésticos.
19. Se debe procurar no dejar a las mascotas solas o abandonadas en los apartamentos, ya que pueden generar ruidos incómodos. Los tutores o tenedores de los animales domésticos o mascotas están obligados a adoptar las medidas necesarias para evitar que la tranquilidad de sus vecinos se vea alterada por su comportamiento.
20. Los propietarios y residentes responderán por los daños que sus mascotas causen a las zonas comunes estipuladas según el Reglamento y en las áreas privadas, independientemente que el daño haya sido intencional o no, estos valores deberán ser cancelados dentro del mes

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

siguiente junto con la cuota de administración del mes en el cual deba hacer el pago, no hacer el pago el mes siguiente se incurrirá en las sanciones previstas en el presente Reglamento.

21. Los propietarios y residentes no podrán bañar, asear, o realizar procedimientos de cuidado y belleza, peluquería, curaciones, procedimientos clínicos a sus animales domésticos o mascotas en las zonas comunes, su incumplimiento acarrea las sanciones previstas en el presente Reglamento.
22. No se debe permitir que los animales domésticos o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en las áreas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura.
23. Para la seguridad de los animales doméstico o mascotas y de la comunidad en general, no se deben utilizar postes de la luz, puertas, manijas, sillas, mesas, sombrillas, juegos infantiles, cercas, divisiones perimetrales o cualquier otro accesorio de las áreas comunes, para atar, amarrar o sostener a los animales domésticos o mascotas. El tutor o tenedor será responsable de los daños y perjuicios que se puedan ocasionar además de las sanciones previstas en este manual.
24. 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.
25. No se permite dentro del conjunto la tenencia de aves de corral como mascota o como cría (pollos, gallinas, gansos, patos u otros).

5.11. Manejo de eventos privados y ruidos:

Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos.

- a. Los principios de sana convivencia nos indican sobre el límite de ruidos, sonoridad y/o volumen de nuestros equipos o televisores, estos deberán ser siempre graduados en consideración al recato y respeto que debemos con nuestros copropietarios.
- b. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical, ya sea por ruidos producidos por música y/o reparaciones fuera del horario aquí establecido, que rompa el equilibrio de las normas de convivencia, se sancionará, en concordancia con la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia.
- c. 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.
- d. 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. Tampoco está permitido con estos eventos invadir las zonas comunes y las otras áreas privadas.
- e. En relación con los eventos realizados en las áreas privadas, se debe tener en cuenta lo estipulado en la Ley 1098 de 2006 Código de la Infancia y la Adolescencia y en la Ley 1801, en lo referente a la protección y el comportamiento que puedan afectar la integridad de niños, niñas y adolescentes. Esto incluye actividades peligrosas, consumo de alcohol, cigarrillos,

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

sustancias psicoactivas, videojuegos, pólvora, pornografía, prostitución, armas, publicaciones, juegos de azar, explotación sexual, utilización indebida de telecomunicaciones, sistemas de emergencia y cualquier otra actividad que altere la tranquilidad de la comunidad.

- f. Los electrodomésticos, como aspiradoras, brilladoras, lavadoras, neveras, aires acondicionados u otros similares, deben contar con el mantenimiento adecuado para evitar ruidos o molestias a las demás unidades privadas y zonas comunes.
- g. En cuanto a la calidad acústica e inmisión sonora, con el fin de garantizar la sana convivencia, la tranquilidad, y el disfrute efectivo de los derechos al ambiente sano, la salud humana y animal la integridad personal, la alteración del ambiente con ruidos o vibraciones nocivas, molestas o no deseadas, la Ley anti ruido ha fijado estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido, tranquilidad y ruido moderado, máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en decibeles ponderado dB(A), zonas residenciales de día 65 dB(A) de 06:00 a.m. a 10:00 p.m. y de noche 55 dB(A) de 10:00 p.m. a 06:00 am. Para revisar los niveles de ruido se utilizará la medición a través de sonómetros. No está permitido sobrepasar estos límites en las áreas privadas, en cumplimiento de la Resolución 0627 de 2006 Norma nacional de Emisión de Ruido y Ruido Ambiental.
- h. Perturbar o permitir que se afecte la tranquilidad, el descanso 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 podrán las autoridades de Policía desactivar temporalmente la fuente del ruido, cuando el residente se niegue a desactivarlo, Ley 1801 Código de Seguridad y Convivencia.
- i. Cualquier medio de producción de sonidos o dispositivos o accesorios o maquinaria que produzcan ruidos, desde bienes muebles o inmuebles, en cuyo caso podrán las autoridades identificar, registrar y desactivar temporalmente la fuente del ruido, salvo sean originados en construcciones o reparaciones en horas permitidas.
- j. 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.
- k. 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 8:00 am a 12 del mediodía únicamente.
- l. No está permitido realizar construcciones, reparaciones, uso de taladro, martillo, caladora, o cualquier herramienta generadora de ruido, fuera de los horarios permitidos.
- m. 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.

5.12. Manejo de eventos zonas comunes y ruidos:

- a. No se permite la realización de eventos en las zonas comunes, salvo aquellos que hayan sido organizados y autorizados por la administración del Parque Residencial Sol Naciente. Las actividades programadas no deben exceder los límites de emisión de ruido establecidos, que

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

son de 65 dB(A) durante el día de 06:00 a.m. a 10:00 p.m. y de noche 55 dB(A) de 10:00 p.m. a 06:00 am., establecidas para las zonas residenciales. Para revisar los niveles de ruido se utilizará la medición a través de sonómetros. Estos límites deben cumplirse tanto en las áreas comunes como en las áreas sociales y deportivas del club house, así como en cualquier otra zona común, de conformidad con la Resolución 0627 de 2006.

- b. En las actividades realizadas, autorizadas y supervisadas por la administración de debe tener en cuenta lo indicado en la Ley 1801 Código de Seguridad y Convivencia, en cuanto a comportamientos que ponen en riesgo la vida e integridad de las personas, además de lo contemplado como pirotécnicos, pólvora y sustancias peligrosas, supervisión, protección y prohibición a niños, niñas y adolescentes, el no consumo de bebidas alcohólicas en estos eventos, planes de emergencia y contingencia, limpieza y recolección de basura, conservación de las áreas comunes.
- c. Abstenerse del uso de parlantes, bocinas, u otros generadores de ruido, que generen irrespeto a las normas propias de las zonas comunes y que excedan lo límites de emisión de ruido, establecidos en este manual de convivencia.

5.13. Mudanzas

- a. Para realizar mudanzas, externas o internas cada propietario deberá autorizar y firmar el formato dispuesto para el ingreso o salida o traslado, en la administración con 48 horas hábiles de antelación, asumiendo la responsabilidad por los posibles daños que puedan ocasionarse en las áreas comunes y privadas. Además, deberá entregar un depósito que se solicitará con el fin de proteger y cuidar las zonas comunes de la copropiedad. Si el valor del depósito no alcanza a cubrir los daños existentes, se informará al propietario y el faltante se cargará al estado de cuenta del apartamento. El valor del depósito lo fijará anualmente el Administrador con el Consejo de Administración.
- b. El propietario y/o 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 sanciones.
- c. La entrada y salida de la mudanza solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 a.m. 4:00 p.m., de lunes a sábados. No se podrán hacer los domingos y festivos.
- d. 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.
- e. 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.
- f. En caso de encontrarse daños a las zonas comunes o privadas, se hará retención del dinero el cual se deberá consignar el día siguiente hábil, en la cuenta bancaria registrada a nombre del Parque Residencial Sol Naciente.
- g. 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- h. No se podrán realizar mudanzas o movimientos de muebles, electrodomésticos o cualquier otro elemento, sin previa autorización de la administración.
- i. Por instrucciones de la constructora, prevención de daños en la infraestructura del Parque Residencial Sol Naciente, no se permite el ingreso de vehículos para descargue o cargue de mudanzas, muebles, electrodomésticos o cualquier otro elemento.

5.14. Domicilios y servicios externos:

- a. Sólo 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. Todo motociclista y copiloto al ingresar a la recepción deben retirarse el casco para hacer la respectiva identificación
- c. 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, residentes o visitantes debidamente identificados o autorizados.
- d. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.
- e. Se autoriza el ingreso de servicios a domicilio siempre y cuando utilicen el ingreso peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y hacia dónde se dirige, use de forma obligatoria 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 de identificación válido, no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio.
- f. 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.

5.15. Reparaciones locativas y remodelaciones de áreas privadas:

- 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 que vayan a realizar las labores.
- b. Para la autorización deberá diligenciar y firmar por parte del propietario del inmueble el formato previsto y anexar la documentación allí descrita.
- c. El horario para adelantar reparaciones locativas será de lunes a viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m., sábados de 8:00 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 esta al inmueble.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 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. 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.
- g. Para el ingreso de materiales, el peso en el ascensor no puede exceder los 450 kilos y deberá informar a la administración con 48 horas hábiles de antelación, asumiendo la responsabilidad por los posibles daños que puedan ocasionarse en las áreas comunes y privadas. Además, deberá entregar un depósito que se solicitará con el fin de proteger y cuidar las zonas comunes de la copropiedad. Si el valor del depósito es mismo valor de las mudanzas.
- h. Los residuos de obra, reparaciones locativas, remodelaciones, muebles dañados o viejos, u otros objetos, deberán ser recogidos por el propietario o residente o tenedor del inmueble, quién deberá hacerse responsable de sacar los elementos en bolsas debidamente selladas del Parque Residencial Sol Naciente, bajo su cuenta y riesgo, en ningún momento se deberá dejar elementos provisionales en el shut de basuras.
- i. El propietario o residente del apartamento es responsable de utilizar la debida protección para los ascensores, zonas comunes y áreas privadas, al igual que de su limpieza y responder por cual daños que pueda ocasionar.
- j. El propietario o residente del apartamento será responsable del cumplimiento del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo para el personal que efectúe las reparaciones locativas solicitadas.

5.16. Uso de bicicleteros

- a. El cupo de bicicletero será asignado por la Administración y se deberá cumplir con las siguientes normas:
 1. 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.
 2. Estar al día en pagos de expensas comunes durante semestre anterior a la asignación del espacio de bicicletero.
 3. No tener llamados de atención por convivencia durante los últimos seis meses anteriores a la asignación de cupo.
- b. Cada propietario tendrá derecho máximo de un cupo por apartamento para el bicicletero, según disponibilidad.
- c. En el momento en que la ocupación del bicicletero sea del 70 % de su capacidad, se entrará a hacer sorteo de dichos espacios, bajo las condiciones determinadas por la Administración.
- d. El usuario del bicicletero deberá velar por la seguridad de su bicicleta, asegurándose de portar un candado o guaya que garantice la protección contra el hurto.
- e. El usuario del bicicletero deberá tener cuidado de no dañar las demás bicicletas cuando este ingresando o retirando su bicicleta del sitio asignado.
- f. El usuario del bicicletero deberá ubicar su bicicleta en el sitio asignado y colocarla de manera adecuada.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04
			Página 35 de 72

- g. Al retirar su bicicleta del Parque residencial, deberá seguir las condiciones de seguridad que se le informen oportunamente por parte de la Administración.
- h. La administración hará seguimiento del uso del ciclero, en caso de existir bicicletas abandonadas por más de un año, procederá a requerir al propietario. De no recibir respuesta alguna dentro del mes siguiente, la administración dispondrá de la bicicleta y reasignará el cupo al nuevo solicitante.

5.17. Uso de elementos de la Copropiedad

La copropiedad pone al servicio otros elementos como: carro para transporte de mercado y carro auxiliar para mudanzas, zorras y otros elementos, 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 recepción 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.
- e. Al transitar con los carros por las zonas internas de las edificaciones se debe tener precaución de no dañar paredes, ascensores, autos motos, zonas comunes o áreas privadas.
- f. Los carros de mercado son únicamente para transportar elementos livianos y solamente mercados, no se debe exceder el peso.
- g. El uso de los elementos para mudanzas es 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.
- i. El propietario y/o residente, se hará cargo de los daños que puedan ser ocasionados.

6. USO Y GOCE DE ZONAS COMUNES NO ESENCIALES

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 propietarios:

- 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. Cumplir las normas, procedimientos establecidos en este manual, los que se haya fijado para cada área común, además de los horarios para el uso, disfrute y goce del Club House; Edificio Deportivo, Edificio Social, Golfito, Cafetería con Terraza, Acuaparque, Playground (Patio de juegos), Cancha Múltiple, Zona de Recreación Canina, Sanitario Natural y Biciclero.
- c. Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en zonas comunes.
- d. No se permitirá el acceso a quienes se encuentren en mora.
- e. 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 reserve los espacios para tal fin pague el costo y cuente con planes de evacuación y emergencia.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- f. No se permite caminar o conducir ningún tipo de vehículo por encima de los prados y jardines de las zonas comunes.
- g. Todos los propietarios son solidarios en el uso responsable, aseo, orden y cuidado de las zonas comunes.
- h. No se podrán sembrar especies, realizar adecuaciones o decoraciones en las zonas comunes, si no han sido validadas y autorizadas previamente por 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 propietarios. Las personas que usen estos espacios son responsables del buen uso de los objetos, maquinas e infraestructura y los daños que pueda ocasionar.
- 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 catorce (14) años deberán estar acompañados por sus padres o un adulto responsable para poder hacer uso de las zonas comunes. Ley 1098 de 2006 código de la infancia y adolescencia
- 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 por todo concepto con la administración.
- o. Todas las personas tienen el deber de reportar directamente en la administración cualquier conducta o situación anormal, faltas a los manuales, incidentes de convivencia o de seguridad que se evidencien en las instalaciones de la copropiedad o a sus alrededores que signifiquen una conducta contraria al manual de convivencia o a las leyes.
- 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 las 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 las autoridades.
- t. No utilizar vestidos de baño o prendas translucidas 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 niños deben estar acompañados siempre por un (1) adulto responsable.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

6.2. Club House - Reglamento por Áreas de Servicio

El club house del Parque Residencial Sol Naciente es un complejo de servicios, el cual cuenta con una diversa oferta de zonas sociales, espacios comunes, zonas de entrenamiento o deportivas, para disfrutar sanamente, garantizar el bienestar, la diversión y el esparcimiento de propietarios o residentes o grupos familiares, con espacios para divertirse, relajarse, recrearse, compartir momentos de felicidad, vivir en tranquilidad y paz.

Dentro de las áreas sociales, deportivas y de recreación se deben guardar los elementales principios de urbanidad y respeto, absteniéndose de gritar, utilizar equipos de sonido y parlantes, emplear palabras descorteses o violencia dentro de estos lugares o en sus inmediaciones.

Los principios de sana convivencia sobre límite de ruidos, sonoridad y percusión deberán ser siempre graduados en consideración a nuestros vecinos.

Las siguientes disposiciones serán de obligatoria aplicación dentro del área denominada Club House, discriminadas así:

Edificio Deportivo	Edificio Social	Otras Áreas
Piscina deportiva cubierta y climatizada	Dos salones sociales: Chíe y Xué	Espejos de Agua
Sauna	Dos BBQ	Cafetería con Terraza
Turco	Salón de juegos: Xbox, Billar, Ping Pong - Air Hockey – Juegos de Mesa	Acuaparque
Spa con Jacuzzi	Ludoteca - Recreación Infantil	Playground (Patio de Juegos)
Cancha de Squash	Teatrino	Cancha Múltiple
Zona de lavandería		Golfito (8 hoyos con grama sintética)
Vestidores mujeres y hombres		Zona de recreación canina y Sanitario Natural para Mascotas
Gimnasio		Bicicleteros
Parque Biosaludable		

La Administración y el Consejo de Administración del Parque Residencial Sol Naciente contratarán a un operador logístico para la gestión y administración, quien será responsable de hacer cumplir los procedimientos y reportará a la Administración sobre los propietarios y residentes que incurran en una conducta contraria al manual de convivencia.

Las áreas que serán administradas por el operador logístico son:

1. Edificio Deportivo: piscina deportiva cubierta y climatizada, sauna, turco, spa con jacuzzi, cancha de squash, zona de lavandería, vestidores mujeres y hombres, gimnasio, parque Biosaludable.
2. Edificio Social: salón de juegos: Xbox, Billar, Ping Pong - Air Hockey – Juegos de Mesa, Salón Ludoteca - Recreación Infantil, teatrino.
3. Otras Áreas: acuaparque, playground, cancha múltiple, golfito (8 hoyos con grama sintética)

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

La única entidad autorizada para hacer actividades, dictar dar clases y talleres es el operador logístico. La duración máxima será de una (1) hora. Ninguna persona natural o jurídica se le permite hacer uso de los servicios del Club House para beneficio o lucro propio.

Ningún funcionario del operador logístico del Club House deberá cobrar por las actividades, las clases o talleres que impartan. En caso de comprobarse esta situación se solicitará al operador el cambio del funcionario.

6.2.1. Zonas Húmedas (Piscina, Jacuzzi, turco y Sauna) y Edificio Deportivo

Las Zonas Húmedas y el Edificio Deportivo están habilitados para la realización de actividades de carácter social y/o familiar y no para uso competitivo, el uso del Edificio Deportivo no se prestará para fines lucrativos a excepción de actividades realizadas por la administración y podrá ser utilizado y reservado exclusivamente por propietarios o residentes del conjunto mayores de edad que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la administración. Las actividades que se lleven a cabo deben estar de acuerdo con la moral y las buenas costumbres.

Estas áreas deberán ser usadas de forma adecuada, cumpliendo los requerimientos aquí establecidos, los horarios establecidos y el debido comportamiento de los asistentes, el uso debido de las zonas comunes y los niveles de emisión del ruido, no deben ingresar personas en estado de embriaguez, La administración se reserva el derecho de admisión. El número máximo de personas permitido por apartamento es de cinco (5), con el fin de garantizar un uso equitativo para los demás propietarios y residentes En caso no atender estas indicaciones la administración podrá restringir el uso y goce, por término de tres (3) meses, en caso de reincidencia será por un término de nueve (9) meses la restricción, o dependiendo del tipo de conducta contraria al manual de convivencia y de acuerdo con la gravedad podrá ser sancionado.

Para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre propietarios y residentes, se debe hacer uso adecuado, así que se requiere cumplir las siguientes normas:

- 1) Para disfrutar de las Zonas Húmedas climatizadas y el Edificio Deportivo se debe hacer reserva por los medios establecidos, con un día hábil de antelación. Se deberá dar la información requerida de forma veraz de los residentes para identificarlos plenamente y realizar la verificación con la base de datos que existen en el registro de residentes. Los datos personales de los invitados se deben reportar en el momento de reservar y están condicionados al derecho de admisión.
- 2) Para el uso y goce pleno de estas zonas existe un aforo el cual se debe respetar, dando prioridad a los propietarios o residentes.
- 3) Si no se presentan a usar y disfrutar las áreas húmedas a la hora reservada, después de quince (15) minutos se perderá la reserva.
- 4) Los menores de catorce (14) años pueden hacer uso del servicio de la piscina, ubicada en las áreas húmedas, siempre y cuando estén acompañados por un adulto responsable de edad.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 5) Los menores de catorce (14) años no podrán disfrutar los servicios de Jacuzzi, Turco y Sauna, debido a razones de seguridad y salud. Las altas temperaturas y la naturaleza de estos servicios pueden representar un riesgo para la salud de los niños y adolescentes.
- 6) Para que los menores de edad puedan usar los servicios de las áreas húmedas, siempre debe estar acompañados por un adulto responsable.
- 7) 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.
- 8) La responsabilidad de posibles accidentes de los invitados o la infracción del párrafo anterior recae directamente sobre el residente que los haya invitado.
- 9) El residente se hará cargo por las infracciones o conductas contrarias al manual de convivencia que cometan sus invitados.
- 10) Los costos para el uso del Edificio Deportivo serán designados por el Administrador y el Consejo de Administración.
- 11) El cobro por el uso del Edificio Deportivo a visitantes será fijado por la asamblea de copropietarios.
- 12) No está permitido que los arrendatarios o residentes, cobren a los invitados o terceros el uso de las zonas húmedas.
- 13) La administración del Parque Residencial Sol Naciente es el responsable por el posible recaudo de dinero que se genere por la utilización de las áreas. Estos dineros serán depositados por la administración en las cuentas bancarias del Parque Residencial Sol Naciente el siguiente día hábil.
- 14) Los horarios establecidos para el uso del Edificio Deportivo serán aprobados por la asamblea de copropietarios.
- 15) La administración del Club House, ni la administración de la Copropiedad, no responderán por objetos personales, olvidados o perdidos.
- 16) No se permite el ingreso de celulares, aparatos eléctricos o electrónicos en las zonas húmedas.
- 17) No se permite afeitarse o arreglarse las manos, ni los pies, tampoco realizarse tratamientos capitales, faciales o corporales, usar jabones, aceites, ceras, en la piscina y zonas húmedas.
- 18) No debe Ingresar a las zonas húmedas objetos de vidrio o elementos cortopunzantes.
- 19) No deber ingresar o consumir o portar alimentos y/o bebidas a las zonas húmedas a excepción de agua.
- 20) No se permite el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas dentro de la piscina o ingresar en estado de embriaguez a la misma.
- 21) No se permite demostraciones afectivas excesivas o actos indecorosos que ofendan o menoscaben las buenas costumbres y la moral de las personas dentro de las zonas húmedas.
- 22) El uso de gorro y traje de baño es obligatorio para las áreas húmedas, deben estar fabricados con materiales exclusivos para piscina (licra o poliamida), garantizando que el diseño evite el riesgo de atrapamiento en los sistemas de succión.
- 23) En las zonas húmedas se deber utilizar calzado antideslizante y caminar con cuidado para no resbalarse, no correr.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 24) Todo niñ@ menor de tres (3) años que controle o no su esfínter, debe ingresar con pañal desechable especial para piscinas debajo del traje de baño.
- 25) No se permite Ingresar a la piscina y zona húmedas, con aretes, cadenas, collares, camisetas o cualquier prenda que no tenga el material reglamentado para el uso de la piscina y zonas húmedas.
- 26) No se permite transitar en las zonas húmedas con ropa de calle.
- 27) Para evitar contaminación de las áreas húmedas, no se permite ingresar con zapatos. Se permite el uso de sandalias o similares para la circulación por las áreas húmedas, los cuales se deben retirar al momento de ingresar a la piscina.
- 28) Es obligatorio ducharse al ingresar y salir de las zonas húmedas y hacer uso de la lava pies cada vez que se ingrese o salga de la piscina, para evitar la contaminación de la piscina.
- 29) Se deberá realizar el secado corporal antes de salir de las zonas húmedas, con el fin de evitar humedecer las áreas comunes cercanas. Por lo tanto, se recomienda el uso de toalla.
- 30) Esa prohibido fumar en las zonas húmedas y áreas circundantes.
- 31) Hacer uso del área de la piscina, zonas húmedas y edificio deportivo en compañía de animales domésticos o mascotas.
- 32) Para evitar accidentes es obligatorio que los usuarios de la piscina y zonas húmedas no mojen las escaleras, ascensor y zonas comunes del conjunto, por lo cual está prohibido salir en traje de baño del Edificio Deportivo.
- 33) Los dispositivos de control de temperatura y demás equipos, solo podrán ser manipulados por el personal autorizado. En caso de presentarse algún tipo de daño, las reparaciones y/o mantenimientos estará a cargo del propietario o residente o invitado, que haya manipulado los equipos, además de la sanción correspondiente.
- 34) En caso de que deba descontaminarse la piscina o las otras zonas húmedas por motivos de mal uso de los propietarios o residentes o invitados, el implicado deberá pagar los cotos y gastos, además de la sanción correspondiente.
- 35) Las personas con limitaciones físicas y los adultos mayores con insuficiencia cardíaca o respiratoria deben estar acompañados. El salvavidas no podrá administrar ningún tipo de medicación.
- 36) Los propietarios o residentes o invitados que sufran de tensión arterial alta, problemas cardíacos o lesiones en la piel, deben consultar al médico sobre el uso de la piscina, 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.
- 37) No se permite utilizar dentro de las Zonas Húmedas (Piscina, Jacuzzi, Turco y Sauna) y Edificio Deportivo patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, o cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para su uso.

a) PISCINA

La piscina del Parque Residencial Sol Naciente es climatizada, tiene 25 metros y su altura máxima es de 1, 30 metros y contará con un salvavidas en todo momento. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 1) Toda persona tendrá derecho a utilizar un locker siempre y cuando se encuentre disponible y deberá traer su respectivo candado. La administración del club house no se hará responsable de por elementos de valor dejados en los locker.
- 2) Hacer uso adecuado de los equipos de dotación de piscinas, muebles e implementos de la piscina.
- 3) En caso de alerta por tormenta eléctrica, las personas deberán suspender sus actividades y retirarse inmediatamente del área.
- 4) Está prohibido, correr, empujarse y lanzar objetos al área de la piscina.
- 5) Se deben acatar siempre las recomendaciones del salvavidas; en caso contrario, él podrá solicitar el retiro del área.
- 6) No podrá hacerse uso de la piscina cuando no esté presente el salvavidas.

EN LA PISCINA NO SE PERMITE

- 7) Realizar clavados, acrobacias o correr alrededor de la piscina.
- 8) Queda prohibido escupir, sonarse, orinar o realizar deposiciones fecales dentro de la piscina. Para ello, utilice los baños.
- 9) Cambiarse en el área de la piscina, se debe utilizar los vestidores.
- 10) Queda prohibido el ingreso a la piscina de personas con afecciones bronquiales, gripa, lesiones abiertas o infecciones que puedan poner en riesgo la salud de los demás. No obstante, el uso de la piscina será bajo el propio riesgo de salud y seguridad de la persona que la utilice.
- 11) Ingresar a las áreas de calderas y demás sistemas de la piscina.

b) SAUNA, TURCO Y JACUZZI

El Club House tiene estos servicios de Zona Húmedas para el beneficio de los propietarios y residentes del Parque Residencial Sol Naciente. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

- 1) Los menores de edad podrán recibir los servicios del spa con la debida autorización de los padres y en presencia de un adulto responsable.
- 2) 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.
- 3) 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, así como haber practicado algún deporte.
- 4) Se debe utilizar una toalla para sentarse o acostarse dentro de estas áreas.
- 5) El ingreso al sauna, jacuzzi y turco se debe hacer descalzo, pudiendo utilizar sandalias o calzado similar para la circulación por las áreas exclusivamente.
- 6) 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.
- 7) No está permitido tocar, cambiar o modificar los elementos de estas áreas, ni manipular los controles de funcionamiento de los sistemas, verter agua o escurrir ropa sobre los equipos. En todo momento, la puerta debe mantenerse cerrada para asegurar el correcto funcionamiento del sistema. El no cumplir con esta norma puede provocar daños en los equipos, los cuales serán responsabilidad del autor de estos hechos.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

8) En el jacuzzi, turco y sauna no se prestará para ninguna clase de evento.

c) CANCHA DE SQUASH

En Parque Residencial Sol Naciente tiene cancha de squash con gradería suficiente para los acompañantes. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

- 1) La cancha de squash está destinada únicamente a la práctica de este deporte.
- 2) El uso de la cancha de squash es para uso recreacional y no competitivo.
- 3) Vestir franelas y pantalones deportivos apropiados para esta práctica deportiva.
- 4) Se debe usar calzado especial para jugar al squash. Este calzado debe tener suelas que no dejen marcas y que brinden tracción en superficies resbaladizas.
- 5) Únicamente se permite el ingreso a las canchas con calzado de suela de goma o suela blanca.
- 6) El uso de gafas es obligatorio para la práctica de este deporte.
- 7) Usar raquetas y pelotas de squash únicamente.
- 8) Solo deben permanecer en la cancha los jugadores, máximo cuatro incluidos instructores en caso de haberlos.
- 9) No se permite fumar ni ingerir bebidas alcohólicas.
- 10) No ingresar alimentos ni bebidas a la cancha.
- 11) Es obligación y desde luego acto de cortesía, liberar la cancha cuando alguien esté en espera de su turno.
- 12) Los acompañantes deberán permanecer fuera de la cancha, pudiendo permanecer en las graderías.
- 13) No está permitido el ingreso de menores dentro del campo de juego para actividades diferentes al juego de squash, esto con la finalidad de evitar accidentes.

d) ZONA DE LAVANDERÍA

Esta zona es de uso exclusivo para el mantenimiento de la infraestructura del Parque Residencial Sol Naciente y está a cargo de la Administración, quienes de manera interna establecerán las instrucciones de uso. No se permite el acceso a propietarios o residentes.

e) VESTIDORES MUJERES Y HOMBRES

Los vestuarios se utilizan para el uso de la piscina, Jacuzzi, turco, sauna y el gimnasio con el objetivo de garantizar la comodidad, la privacidad y el respeto de todos los usuarios. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

- 1) El uso de los vestuarios es para cambiarse antes y después de realizar ejercicio o actividades en las zonas húmedas, gimnasio y cancha de squash. Los usuarios deben entrar al vestuario para ponerse su ropa deportiva o de baño y cambiarse después de la actividad.
- 2) Toda persona tendrá derecho a utilizar un locker siempre y cuando se encuentre disponible y deberá traer su respectivo candado. La administración del club house no se hará responsable de por elementos de valor dejados en los locker.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 3) El uso de las duchas para la higiene y cuidado personal después del ejercicio o actividades debe ser moderado economizando el agua.
- 4) Está prohibido que los propietarios o residentes usen las duchas si no han realizado la correspondiente reserva, no han utilizado los servicios del Club House o si solo ingresan para bañarse.
- 5) Se debe respetar la privacidad, cada persona debe respetar el espacio de los demás, y evitar situaciones que invadan el espacio personal.
- 6) Está prohibido cualquier tipo de conducta irrespetuosa, acoso o conducta que viole la privacidad o comodidad de otros usuarios, como miradas inapropiadas, comentarios ofensivos o conductas agresivas.
- 7) Para proteger la privacidad de los usuarios se prohíbe el uso de teléfonos móviles en los vestuarios, especialmente para tomar fotos o grabar videos.
- 8) El vestuario debe ser usado para cambiarse o ducharse, no para descansar o pasar largos períodos de tiempo, se debe ser empático con los usuarios.
- 9) Los vestuarios deben mantenerse limpios y ordenados. Está prohibido dejar ropa, toallas u objetos personales fuera de los locker, puede generar incomodidad y dificultar la circulación en el espacio.
- 10) Los usuarios deben cambiarse completamente y vestirse adecuadamente antes de salir de la zona, no deben circular desnudos.
- 11) Es importante que las personas respeten los vestuarios destinados para su género. Usar el vestuario del sexo opuesto puede generar situaciones incómodas para los demás.
- 12) Es recomendable cambiarse de ropa de manera rápida para evitar la congestión y permitir que otros usuarios también puedan acceder al vestuario sin tener que esperar demasiado tiempo.

f) GIMNASIO

El gimnasio del Parque Residencial Sol Naciente está dotado de caminadoras o cintas de correr, bicicletas estáticas, banco de pesas con barra y discos, máquina de polea alta y baja, máquina de abdominales, mancuernas y otros elementos. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

- 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.
- 3) Las máquinas no podrán utilizarse por más de treinta (30) minutos, consecutivos a menos que no se esté demandado su uso por otro copropietario.
- 4) Los propietarios o residentes deben limpiar las máquinas después de usarlas, como cortesía para la persona que tenga el turno siguiente.
- 5) Únicamente podrán permanecer al interior del gimnasio las personas que se encuentran haciendo uso de las máquinas.
- 6) Los usuarios podrán hacer uso de un reproductor musical personal con audífonos, que no interfiera con los otros usuarios.
- 7) Ningún elemento del gimnasio podrá ser reubicado o retirado de las instalaciones.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 8) 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).
- 9) 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.
- 10) Los muebles del gimnasio deben ser utilizados de manera adecuada, evitando dejar elementos personales, basura y deben permanecer en las mejores condiciones de orden y aseo.
- 11) Antes de tomar un programa de acondicionamiento físico aeróbico, se recomienda consultar a su médico deportólogo. La copropiedad no se hace responsable por lesiones o traumatismos derivados del entrenamiento físico.

g) PARQUE BIOSALUDABLE

Finalizando el Edificio Deportivo frente al gimnasio en el área externa se encuentra el Parque Biosaludable que un gimnasio al aire libre que está diseñado para ofrecer ejercicios físicos y actividades que promuevan la salud y el bienestar de manera natural, con estructuras diseñadas adaptarse al entorno y al cuerpo humano, fomentando un tipo de ejercicio suave y accesible para todas las edades. Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.1, además de lo mencionado a continuación:

- 1) Las máquinas deben utilizarse únicamente para los fines para los que están diseñadas. no saltar de manera inapropiada o usar las máquinas de forma incorrecta.
- 2) No se deben realizar actividades que impliquen riesgos de caídas o lesiones, como correr de manera descontrolada o jugar de forma brusca.
- 3) Las máquinas están diseñadas para el ejercicio, no para otros usos, como colgarse de ellas o usarlas como bancos para descansar durante largos periodos.
- 4) Es importante mantener el parque limpio. No se deben dejar residuos, papeles u objetos fuera de lugar. Es necesario respetar el entorno y el mobiliario.
- 5) No se debe usar calzado inapropiado (como sandalias o tacones) que pueda provocar accidentes. Se recomienda ropa cómoda y adecuada para el ejercicio.
- 6) Evitar ruidos excesivos o música a alto volumen que puedan incomodar a los demás usuarios.
- 7) Respetar el turno de uso de las máquinas: Si el parque está ocupado, espera tu turno para utilizar las instalaciones, evitando aglomeraciones.
- 8) Si hay niños, deben estar supervisados en todo momento, ya que las máquinas no están diseñadas para ellos y pueden resultar peligrosas si se usan de manera incorrecta.
- 9) Por estar en una zona al aire libre se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.

6.2.2. Edificio Social

El Edificio Social está habilitado para la realización de actividades de carácter social y/o familiar, el uso del salón social no se prestará para fines lucrativos a excepción de actividades realizadas por la administración y podrá ser utilizado y reservado exclusivamente por propietarios o residentes del conjunto mayores de edad que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

la administración. Las actividades que se lleven a cabo deben estar de acuerdo con la moral y las buenas costumbres.

Deberá ser usado de forma adecuada, cumpliendo los requerimientos aquí establecidos, los horarios establecidos y el debido comportamiento de los asistentes, el uso debido de las zonas comunes y los niveles de emisión del ruido, no deben ingresar personas en estado de embriaguez, el ingreso de invitados es limitado. En caso no atender estas indicaciones la administración podrá restringir el uso y goce, por término de tres (3) meses, en caso de reincidencia será por un término de nueve (9) meses la restricción, o dependiendo del tipo de conducta contraria al manual de convivencia y de acuerdo a la gravedad podrá ser sancionado, que de acuerdo con la gravedad podrá ser sancionado.

Los horarios establecidos para el uso serán aprobados por la asamblea de copropietarios.

Para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre propietarios y residentes, se debe hacer uso adecuado, así que se requiere cumplir las siguientes normas:

- 1) Para disfrutar de Edificio Social se debe hacer reserva por lo medios establecidos, con un día hábil de antelación. Se deberá dar la informar requerida de forma veraz de los residentes para identificarlos plenamente y realizar le verificación con la base de datos existen en el registro de residentes. Los datos personales de los invitados se deber reportar en el momento de reservar y están condicionados al derecho de admisión.
- 2) Para el uso y goce pleno, existe un aforo el cual se debe respetar, dando prioridad a los propietarios o residentes.
- 3) Sino se presentan a usar y disfrutar las áreas húmedas a la hora reservada, después quince (15) minutos se perderá la reserva.
- 4) Para que los menores de edad puedan usar los servicios, siempre debe estar acompañados por un adulto responsable.
- 5) 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.
- 6) La responsabilidad de posibles accidentes de los invitados o la infracción del párrafo anterior recae directamente sobre el residente que los haya invitado.
- 7) El residente se hará cargo por las infracciones o conductas contrarias al manual de convivencia que cometan sus invitados.
- 8) Los costos para el uso del Edificio Social serán designados por el Administrador y el Consejo de Administración.
- 9) El cobro por el uso del Edificio Social a visitantes será fijado por la asamblea de copropietarios.
- 10) No está permitido que los arrendatarios o residentes, cobren a los invitados o terceros el uso de las zonas húmedas.
- 11) La administración del Parque Residencial Sol Naciente es el responsable por el posible recaudo de dinero que se genere por la utilización de las áreas. Estos dineros serán depositados por la administración en las cuentas bancarias del Parque Residencial Sol Naciente el siguiente día hábil.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 12) Los horarios establecidos para el uso del Edificio Social serán aprobados por la asamblea de copropietarios.
- 13) La administración del Club House, ni la administración de la Copropiedad, no responderán por objetos personales, olvidados o perdidos.
- 14) No deber ingresar o consumir o portar alimentos y/o bebidas.
- 15) No se permite el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas o ingresar en estado de embriaguez.
- 16) Esa prohibido fumar en las Edificio Social.
- 17) No se permiten en el Edificio Social la compañía de animales domésticos o mascotas.
- 18) Los equipos de la infraestructura solo podrán ser manipulados por el personal autorizado. En caso de presentarse algún tipo de daño, las reparaciones y/o mantenimientos estará a cargo del propietario o residente o invitado, que haya manipulado los equipos, además de la sanción correspondiente.
- 19) No se permite utilizar dentro de las Zonas Húmedas (Piscina, Jacuzzi, Turco y Sauna) y Edificio Deportivo patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos, o cualquier otro implemento que no sea el estrictamente necesario para su uso.

a) Salones Sociales Chíe, Xué, (C+X unidos) y BBQs

Existen dos salones sociales con espacios destinados para el uso y disfrute de los propietarios residentes o miembros de una comunidad, se utiliza para organizar reuniones, fiestas, eventos o actividades sociales, que está equipado con mesas y sillas, que también se podrán unir para hacer un solo gran salón social.

Un BBQ (barbacoa) es un área al aire libre, diseñada para hacer parrilladas o asados. Esta zona equipada con parrillas o barbacoas, sombrillas mesas, sillas para proteger del sol. Es un espacio donde las personas pueden reunirse para cocinar y disfrutar de comida al aire libre.

Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.2, además de lo mencionado a continuación:

- 1) El propietario y/o residente que desee realizar un evento privado en los salones sociales deberá enviar una comunicación previa a la administración, reservando por los medios previstos con la debida anticipación, sin que esta sea mayor a 90 días, su aprobación estará sujeta a disponibilidad, lo anterior para procurar que todos los residentes tengan las mismas oportunidades y haya equidad en el uso de los salones.
- 2) Los horarios establecidos para el uso son:
 - A. Salones Sociales Chíe, Xué y fusionados: sábados, domingos y festivos desde las 10:00 a.m. a las 10:00 p.m.
 - B. BBQs: sábados, domingos y festivos desde las 10:00 a.m. a las 08:00 p.m.

El servicio de vigilancia y seguridad privada notificará al organizador del evento una hora antes de que venza el plazo establecido para el cumplimiento del horario acordado. En caso de no cumplirse dicho plazo, el guarda de seguridad suspenderá los servicios públicos del salón social y notificará a la administración para la correspondiente sanción.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 3) El Administrador y el Consejo de Administración evaluará la dinámica de uso estas áreas y podrá ajustar de manera motivada y razonada, el cobro del costo para su préstamo, las cuales serán ajustadas anualmente.
- 4) Estas áreas se entregará por parte de la administración en perfecto orden y aseo y deberá ser devuelto formalmente a través de la administración en las mismas condiciones.
- 5) El copropietario se hará responsable de las conductas de sus familiares e invitados.
- 6) Estas áreas se prestan exclusivamente para reuniones sociales, familiares, asambleas o reuniones del consejo de administración, cuando sea para otros fines deben contar con la previa autorización de la administración.
- 7) Cada área tiene un cupo máximo que en ningún caso podrá ser excedido.
- 8) El copropietario que use el salón deberá entregar a la administración el listado general de asistentes para el control de ingreso.
- 9) En caso de solicitudes simultáneas, se dará prioridad a la solicitud realizada con mayor tiempo de antelación.
- 10) Los eventos no podrán alterar la armonía, tranquilidad y sana convivencia de la copropiedad.
- 11) El volumen del sonido deberá ser moderado y cumplir con lo estipulado en este reglamento en cuando al manejo de zonas comunes y el ruido.
- 12) 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.
- 13) No se permite el uso de puntillas o cualquier elemento que dañe los muros, divisiones o techo de los salones sociales. La decoración no puede alterar la estética de los salones posterior al evento.
- 14) Una vez verificada la aprobación de la reserva, se deberá cancelar el valor del depósito como garantía de uso adecuado de cada área reservada, 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 de que el monto no alcance para cubrir los daños, generará el cobro adicional de manera automática sobre el inmueble que ha realizado la reserva. El valor del depósito será fijado anualmente por el Administrador y el Consejo de Administración.
- 15) Está prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en zonas comunes. Únicamente se permitirá el consumo con moderación dentro de estas áreas.
- 16) Está prohibido dar bebidas alcohólicas a menores de edad en estas áreas, de comprobarse se acudirán a las autoridades competentes.
- 17) En cuanto a los salones sociales, las reuniones deben realizarse a puerta cerrada con el fin de no perturbar a los demás residentes del conjunto, y no se permite extender la reunión a los corredores y demás áreas comunes. Se debe velar porque sus invitados no interrumpen la tranquilidad y bienestar de los residentes con gritos, música en alto volumen o ruidos. El uso de las áreas comunes se utilizará solamente para ingresar o salir del Parque Residencial Sol Naciente. El incumplimiento generará la correspondiente sanción.
- 18) Se debe responder por el buen uso de todos los elementos recibidos y responder en caso de cualquier daño que se presente.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 19) Cuando se estén desarrollando eventos en los que participen menores de edad, los padres de los menores deben acompañarlos desde el inicio de la reunión hasta su culminación, en caso de quedarse los menores sin acompañamiento de los padres se cerraran estas áreas.
- 20) Dentro de estas áreas está prohibido el consumo de drogas o sustancias psicoactivas, así como el porte de armas blancas o de fuego.
- 21) Está prohibido fumar dentro de estas áreas, según Resolución 01956 de 2008, artículos 1, 2, 3 y Ley 1335 del 2009 contra el consumo de cigarrillo.
- 22) Una vez concluida la actividad social, se deberán retirar los equipos utilizados. En ningún caso, y bajo ninguna excepción, se permitirá dejar equipos o elementos ajenos al Conjunto dentro de los espacios sociales una vez finalizada la actividad.
- 23) Los parqueaderos de visitantes para los invitados a estos eventos están sujetos a disponibilidad del Parque Residencial Sol Naciente. No existe obligación de tener parqueaderos disponibles para los invitados.
- 24) El uso de los parqueaderos para los invitados generará el mismo costo estipulado para parqueadero de visitantes.
- 25) El uso de los salones sociales para actividades educativas o desarrollo social, estarán bajo la supervisión y aprobación de la administración.
- 26) Se deben tener en cuenta todas las medidas de seguridad, verificar que no queden sustancias inflamables expuestas en la zona de BBQs.
- 27) Se prohíbe utilizar elementos combustibles como alcohol, gasolina, varsol, u otros en estas áreas.
- 28) En las zonas de BBQs, los muebles, asadores deben ser dejados en perfecto estado de conservación y limpios.
- 29) El usuario debe garantizar el uso adecuado de los implementos del BBQ, cocineas u otros elementos utilizados en estas áreas, controlar el calor y evitar el tránsito de menores por las áreas de peligro.
- 30) El volumen del sonido de los BBQs deberá ser moderado en todo momento, que no incomode los residentes de la copropiedad y cumplan lo estipulado en este manual.
- 31) En la zona de BBQs, se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.

b) Salón de Juegos

En el bloque del Edificio Social existe un área de esparcimiento y diversión para compartir con la familia y amigos.

Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.2, además de lo mencionado a continuación:

- 1) En caso de existir usuarios requiriendo los juegos, el tiempo por juego no superará los 60 minutos.
- 2) No se deberán mover del lugar de instalación las mesas de billar, videojuegos, ni demás elementos.
- 3) No se deberá retirar del salón ningún elemento de este.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 4) Los menores de catorce (14) años deben estar siempre acompañados y supervisados por un adulto responsable.
- 5) El servicio está sujeto a disponibilidad del escenario
- 6) 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.
- 7) El salón de juegos será utilizado para práctica deportiva, formativa o recreativa únicamente por los propietarios, 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.
- 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.

A. Xbox

1. Sólo se podrá acceder a este servicio máximo dos veces al día.
2. Los juegos serán los asignados por la Administración del Club House, únicamente.
3. Es responsabilidad del usuario hacer descansos frecuentes de al menos 3 minutos, para descansar los ojos y las manos.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Los usuarios no tienen permiso de administrar las consolas, es decir que no pueden cambiar la configuración ni instalar software.
8. 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 de Club House.
9. 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 del Club House.
10. Se considera mal uso de la sala, lo siguiente:
 - A. Conexión no autorizada de computadores portátiles a los puntos de red.
 - B. Ingerir alimentos en la sala
 - C. Golpear las consolas, controles o televisores.
 - D. pagar una maquina forzosamente

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

B. Billar

1. Para el juego de billar la edad mínima establecida es de catorce (14) años, salvo que este en compañía de un adulto responsable se permite el uso para niñ@s mínimo de diez (10) años, promoviendo el espacio de participación familiar y tomando en cuenta las dimensiones de las mesas de Billar.
2. Para utilizar la mesa de Billar debe conectarlo a la tomacorriente, una vez termine debe descontarlo para evitar daños eléctricos y consumo de energía innecesario.
3. 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.
4. Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, mesas, tacos, bolas, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.
5. No sentarse o recostarse sobre las mesas, esto desnivela y descalibra las bandas.

C. Ping – Pong

1. Para el juego de ping - pong la edad mínima establecida es de siete (7) 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.
2. Utilizar las raquetas adecuadamente, dándole el uso que corresponde al juego, evitando causar daños a cosas y personas aledañas al juego.
3. Es necesario traer calzado antideslizante.
4. No sentarse o recostarse sobre la mesa de ping – pong, esto desnivela y daña la mesa.
5. Cada copropietario será responsable de los daños causados a las instalaciones, incluyendo la mesa de ping-pong, las raquetas y el mobiliario en general, ya sea por él mismo o por sus invitados.

D. Air Hockey

1. Para el juego de air hockey la edad mínima establecida es de siete (7) 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.
2. Para utilizar el Aire Hockey debe conectarlo al tomacorriente, una vez termine debe descontarlo para evitar daños eléctricos y consumo de energía innecesario.
3. No sentarse o recostarse sobre las mesas de Air Hockey, esto desnivela y descalibra la mesa.
4. 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.
5. Antes y al finalizar el juego, debe dejar la mesa en orden.

E. Juegos De Mesa

1. 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.
2. Cada copropietario deberá responder por los daños a las instalaciones, juegos de mesa, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

c) Ludoteca - Recreación Infantil

Este salón es un área especialmente diseñada para niños, que cuenta, con juguetes, libros, rodadero, muro para escalar y otros juegos

Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.2, además de lo mencionado a continuación:

- 1) El cupo máximo es de 15 niñ@s simultáneamente, con sus acompañantes.
- 2) El uso de esta área está destinado a los niñ@s con estatura máxima de 120 cm, sus padres y niñeras como acompañantes. siempre debe haber un adulto como acompañante, entendiéndose que ningún menor puede ingresar solo.
- 3) 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.
- 4) La administración del Club House no asume el cuidado directo de los niñ@s.
- 5) Los padres o tutores deben recoger y dejar en su sitio los elementos utilizados para la recreación infantil de los niñ@s.
- 6) Es responsabilidad de los padres y usuarios, mantener el lugar en el mismo estado de orden y limpieza en que lo encuentran.
- 7) No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro del salón infantil.
- 8) 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.
- 9) Una vez se ha ingresado al salón, se deben retirar los zapatos, tanto del menor como del adulto que lo acompaña.
- 10) El acceso a esta área será de 60 minutos.
- 11) Procura vestir a tu hijo con ropa cómoda y de colores para que el niñ@ esté siempre visible.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Este es un espacio pensado para niñ@s, sin embargo, recuerda que hay bebés, te recomendamos estar pendiente de tus niñ@s y sobre todo tratar con precaución los espacios (piscina de pelotas) cuando haya bebés.
- 15) 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.
- 16) Las sillas son de uso exclusivo de los niñ@s.
- 17) No está permitido el uso de plastilina, ni témperas.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

d) Teatrino

Es un pequeño teatro o escenario en miniatura, diseñado para que los niños puedan realizar representaciones teatrales o marionetas. Se trata de un espacio reducido donde se montan obras de teatro en miniatura, y suele incluir elementos como telones, decorados pequeños y a veces marionetas o títeres además para ver películas, una herramienta divertida y educativa que ayuda a los niños a desarrollar habilidades sociales, emocionales y de comunicación a través del juego teatral.

Se debe cumplir lo establecido en los numerales 6.1 y 6.2.2, además de lo mencionado a continuación:

- 1) La sala tiene una capacidad establecida para 45 personas y no está permitido excederla, la administración del Club House realizará este control por seguridad.
- 2) Los equipos electrónicos serán manipulados solo por el personal autorizado.
- 3) El ingreso al teatrino estará sujeto a la clasificación de la película que se esté proyectando.
- 4) 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.
- 5) Se debe guardar silencio durante la proyección.
- 6) No está permitido fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas dentro del teatrino.
- 7) No está permitido el consumo de alimentos.
- 8) No se permite el ingreso de animales domésticos o mascotas.
- 9) No se permite el uso del celular dentro del teatrino y se deberá cambiar el timbre a modo discreto o vibrador.
- 10) Los problemas técnicos deben ser reportados al personal encargado
- 11) No está permitido apoyar los pies en las sillas.
- 12) Los menores de diez (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 del Club House.
- 13) 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.
- 14) 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

A. Reserva para eventos

1. El servicio tiene una duración de 60 minutos, incluye conexión y desconexión de los implementos. El ingreso máximo por servicio es para 45 personas.
2. Para alquilar el teatrino, se debe realizar la reserva con mínimo dos (2) semanas de anticipación.
3. 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.
4. No se permite el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.
5. Los menores de diez (10) años deben estar acompañados de un adulto responsable.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

6. Acatar las instrucciones del operador que facilitará el uso de los elementos y realizará la manipulación del sistema.

6.2.3. Otras Áreas

a) Espejos de Agua

Existen dos espejos de agua que adorna las amplias plazoletas de las áreas comunes, Para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre propietarios y residentes, se requiere cumplir las siguientes normas:

- 1) No se permite jugar con el agua ni dentro de las áreas de las fuentes, ya que esto puede causar daños al sistema hidráulico y provocar el mal funcionamiento de este.
- 2) Los niños deben estar acompañado por un adulto responsable que impidan el ingreso de los menores a los espejos, se podría provocar ahogamiento.
- 3) No se permite bañarse ni introducir los pies dentro de los espejos de agua.
- 4) No está permitido contaminar el agua, con líquidos, productos químicos, basura o cualquier tipo de desecho que pueda alterar la calidad del agua y el ecosistema circundante.
- 5) No debe consumir agua de las fuentes.
- 6) Está prohibido sacar el agua de la fuente, ya que puede dañar el sistema hidráulico diseñado y afectar su funcionamiento adecuado. Esta acción podría comprometer el equilibrio del sistema, provocando fallos en la circulación del agua y alterando su eficiencia. Además, puede generar problemas en la conservación y mantenimiento de la fuente, por lo que se debe respetar el uso exclusivo para el cual fue creada.

b) Cafetería con Terraza

La Cafetería cuenta con una terraza amplia con mesas, sillas y sombrillas, es un espacio para compartir y disfrutar con la familia y amigos momentos agradables. Para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre propietarios y residentes, se requiere cumplir las siguientes normas:

- 1) Se debe evitar el uso de música a volumen elevado, ruidos de maquinaria o cualquier otro sonido que pueda molestar a los vecinos cercanos, no deben interrumpir la tranquilidad de los demás residentes.
- 2) No se permite jugar en esta área con cualquier objeto que pueda dañar las mesas, sillas o sombrillas. Quien cause daños a este mobiliario o a cualquier otro elemento del lugar será responsable de los daños ocasionados, además de las sanciones correspondientes.
- 3) Se debe dar buen uso al mobiliario, no esforzar la capacidad de la mesa, ni las sillas, no arrastrar las mesas, ni las sillas, ni jugar con el mobiliario,
- 4) Siendo esta una zona común no se puede fumar ni consumir alcohol en ningún momento.
- 5) Las mesas y sillas deben permanecer en completo orden y aseo.
- 6) No está permitido, amarrar o sostener a los animales domésticos o mascotas a las mesas o sillas o sombrilla.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 7) Los animales domesticos o mascotas no deben estar solas en esta área y debe están con correa o traílla y sujetos a los accesorios dispuestos por la administración.

c) Acuaparque

Es un parque acuático con baja climatización, diseñado especialmente para que los más pequeños puedan disfrutar de actividades recreativas en el agua de forma segura, con una profundidad mínima, fuentes de agua, chorros, y otras instalaciones interactivas que permiten a los niños jugar, explorar y divertirse sin riesgos.

Su uso es similar a lo establecido en la sección de 6.2.1. Zonas Húmedas y la sección de Zonas comunes. Por ser un parque acuático seguro, no requiere de salvavidas, sin embargo, para su uso es necesario tener en cuenta las siguientes recomendaciones.

- 1) Esta área está a cargo de la administración del Club House y se debe hacer un registro previo y seguir las indicaciones puntualmente.
- 2) La edad permitida para el uso de este servicio es desde 0 a 12 años.
- 3) Los niñ@s deben tener contar con supervisión continua por un adulto mayor responsable, la administración del Club House no se hacer responsable del cuidado de los menores.
- 4) Por estar en una zona al aire libre se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.

d) Playground (Patio de Juegos)

El playground al aire libre es proporcionar un espacio seguro y estimulante para que los niños se diviertan, hagan ejercicio y desarrollen habilidades físicas y sociales mientras disfrutan de la naturaleza. Esta acondicionado con protecciones acolchadas, mallas, materiales en caucho o la para prevenir lesiones en caso de caídas.

Se debe seguir las normas estipuladas para el uso de las zonas comunes. Para su uso es necesario tener en cuenta las siguientes recomendaciones.

- 1) Esta área está a cargo de la administración del Club House y se debe hacer un registro previo y seguir las indicaciones puntualmente.
- 2) Los niñ@s deben tener contar con supervisión continua por un adulto mayor responsable, la administración del Club House no se hacer responsable del cuidado de los menores.
- 3) La edad permitida para el uso de este servicio es desde 0 a 14 años.
- 4) Por estar en una zona al aire libre se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.
- 5) En esta área existen riesgo de caídas en alturas, el propietario o residente debe estar atento a los movimientos de los niñ@s, para evitar accidentes.
- 6) Está prohibido ingresar o salir saltándose por encima del cerramiento perimetral, cualquier daño causado estará a cargo de los usuarios, además de la correspondiente sanción.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 7) No se permite jugar con balones en esta zona, ni golpear los muros de las edificaciones con cualquier otro elemento.
- 8) Se le debe dar buen uso a los equipos recreativos. Los propietarios o residentes se harán cargo de los daños causados, además de la correspondiente sanción.

e) Cancha Múltiple para fútbol, baloncesto y voleibol

La Cancha Múltiple para fútbol, baloncesto y voleibol está habilitado para la realización de actividades de carácter social y/o familiar, el uso del salón social no se prestará para fines lucrativos a excepción de actividades realizadas por la administración y podrá ser utilizado y reservado exclusivamente por propietarios o residentes del conjunto mayores de edad que se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la administración. Las actividades que se lleven a cabo deben estar de acuerdo con la moral y las buenas costumbres.

Estas áreas deberán ser usadas de forma adecuada, cumpliendo los requerimientos aquí establecidos, los horarios establecidos y el debido comportamiento de los asistentes, el uso debido de las zonas comunes y los niveles de emisión del ruido, no deben ingresar personas en estado de embriaguez, el ingreso de invitados es limitado. En caso no atender estas indicaciones la administración podrá restringir el uso y goce, por término de tres (3) meses, en caso de reincidencia será por un término de nueve (9) meses la restricción, o dependiendo del tipo de conducta contraria al manual de convivencia y de acuerdo con la gravedad podrá ser sancionado.

Los horarios establecidos para el uso serán aprobados por la asamblea de copropietarios.

Para conservar la armonía, el equilibrio y las buenas relaciones entre propietarios y residentes, se debe hacer uso adecuado, así que se requiere cumplir las siguientes normas:

- 1) Para disfrutar la Cancha Múltiple para fútbol, baloncesto y voleibol se debe hacer reserva por lo medios establecidos, con un día hábil de antelación. Se deberá dar la informar requerida de forma veraz de los residentes para identificarlos plenamente y realizar la verificación con la base de datos existen en el registro de residentes. Los datos personales de los invitados se deber reportar en el momento de reservar y están condicionados al derecho de admisión.
- 2) Para el uso y goce pleno existe un aforo el cual se debe respetar, dando prioridad a los propietarios o residentes.
- 3) Sino se presentan a usar y disfrutar la cancha a la hora reservada, después quince (15) minutos se perderá la reserva.
- 4) Para que los menores de edad puedan usar los servicios, siempre debe estar acompañados por un adulto responsable.
- 5) 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.
- 6) La responsabilidad de posibles accidentes de los invitados o la infracción del párrafo anterior recae directamente sobre el residente que los haya invitado.
- 7) El residente se hará cargo por las infracciones o conductas contrarias al manual de convivencia que cometan sus invitados.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- 8) El cobro por el uso de la cancha a visitantes será fijado por la asamblea de copropietarios.
- 9) No está permitido que los arrendatarios o residentes, cobren a los invitados o terceros el uso de la cancha.
- 10) La administración del Parque Residencial Sol Naciente es el responsable por el posible recaudo de dinero que se genere por la utilización de las áreas. Estos dineros serán depositados por la administración en las cuentas bancarias del Parque Residencial Sol Naciente el siguiente día hábil.
- 11) Los horarios establecidos para el uso de la cancha serán aprobados por la asamblea de copropietarios.
- 12) La administración del Club House, ni la administración de la Copropiedad, no responderán por objetos personales, olvidados o perdidos.
- 13) No deber ingresar o consumir o portar alimentos y/o bebidas.
- 14) No se permite el consumo de bebidas alcohólicas y sustancias psicoactivas o ingresar en estado de embriaguez.
- 15) Esa prohibido fumar en la cancha.
- 16) No se permiten en la cancha la compañía de animales domésticos o mascotas.
- 17) No se permite utilizar dentro de la cancha patines, monopatines, patinetas, bicicletas, triciclos.
- 18) Se deberá respetar el juego de los demás usuarios y no afectar o interrumpir el uso de la cancha.
- 19) En caso de que existan otros propietarios interesados en usar la cancha, se limitará a máximo sesenta (60) minutos.
- 20) No se permite que se sienten en los muros del cerramiento perimetral o en la puerta de acceso, ni que salgan los usuarios por las mallas protectoras.
- 21) No se permite que la malla protectora sea usada para colgarse, halarla, desprenderla, trozarla, o dañarla. 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.

f) Golfito (8 hoyos con grama sintética)

Es una versión más pequeña de un campo de golf tradicional. Se trata de un espacio reducido diseñado para jugar golf en miniatura que se encuentra al aire libre.

- 1) Los accesorios para el juego (palos y bolas) deberán ser utilizadas con precaución y bajo la supervisión de un adulto responsable.
- 2) Consulte a la administración del Club House las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.
- 3) Uso de este servicio es familiar.
- 4) No se permite la circulación de personas por el golfito, diferentes a los jugadores que en el momento están haciendo uso de este.
- 5) No se permite que se utilicen los palos de golf para golpear la cancha, ni ninguna otra área común o bien privado.
- 6) Por estar en una zona al aire libre se recomienda el uso de bloqueador solar, repelente y artículos de aseo personal.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04
			Página 57 de 72

7) Se debe cumplir las normas para el uso de las zonas comunes.

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

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

h) Zona de recreación canina

- 1) Las mascotas deberán permanecer en compañía de un adulto responsable o mayor de 12 años.
- 2) Las mascotas de razas catalogadas como razas de manejo especial o declarados potencialmente peligrosas no podrán estar acompañadas de menores de edad.
- 3) Los elementos ubicados en este espacio son de uso compartido, no podrán retirarse ni reubicarse.
- 4) Los propietarios son responsables del aseo, limpieza y cuidado de esta zona, en especial de las heces de los animales.
- 5) Deberán evitarse enfrentamientos entre las mascotas, tomando todas las medidas preventivas del caso.
- 6) Cumplir con la ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia para la tenencia de mascotas peligrosas y lo estipulado en este manual de convivencia en la sección de tenencia responsable de animales domésticos o mascotas

6.2.4. Zonas verdes, plazoleta y circulaciones

- a) En estos espacios no se permite parquear ningún elemento: Patines, bicicletas, patinetas, entre otros.
- b) El cuidado y aseo de estos espacios es responsabilidad compartida, la basura deberá arrojarse únicamente en las canecas.
- c) Las especies de plantas, dotación e iluminación solo podrán ser reemplazadas o reubicadas por parte de la administración.
- d) No está permitido saltar, ingresar, pisar o jugar entre los jardines de las zonas comunes. Los propietarios o residentes se harán cargo de los daños causados, además de la correspondiente sanción.
- e) Esta totalmente prohibido jugar con balones en las zonas de las plazoletas y en especial en sector en donde se encuentran los paneles solares. Los propietarios o residentes se harán cargo de los daños causados, además de la correspondiente sanción.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04
			Página 58 de 72

6.3. Horarios y Costos Zonas Comunes No Esenciales

El Consejo de Administración, con fundamento en el Reglamento de Propiedad Horizontal artículo 77, numerales 1° y 12°, procederá a reglamentar en detalle los costos y horarios de las zonas comunes no esenciales, los cuales deben ser aprobados por la asamblea de copropietarios.

7. NORMAS ESPECIALES PLAN DE RIESGO - SEGURIDAD Y VIGILANCIA

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

7.1. 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.

Para el Plan Integral de riesgos es necesario tener en cuenta lo siguiente:

1. Todos los copropietarios tienen la obligación de identificar las amenazas, determinar la vulnerabilidad, con el fin de que se puedan definir los niveles de riesgo frente a éstas y las acciones a tomar que permitan minimizarlas las consecuencias y severidad de los posibles eventos catastróficos.
2. La Administración y el Consejo de Administración del Conjunto, deben establecer las directrices para que, en caso de necesidad, se genere una aclaratoria o aviso de alerta sobre una situación de emergencia.
3. Los copropietarios y la administración deben velar porque las zonas comunes permanezcan despejadas de muebles y objetos que puedan desprenderse, se aseguren y si eso no es posible, retirarlos de las áreas de evacuación, teniendo cuidado con las ventanas en la medida en que un marco suelto o un vidrio que se desprenda podrían causar una tragedia.
4. Los copropietarios y la administración deben retirar todo elemento o material combustible de los elementos o equipos capaces de generar calor o producir chispas eléctricas o cortocircuitos.
5. Así mismo los vehículos que presenten escapes de combustible o lubricantes, deben ser reparados de inmediato.
6. Los vehículos deben estacionarse en Reverso, para facilitar su salida segura y dejarse debidamente engranados y con el freno de emergencia.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

7. Hacer simulacros periódicos para que las personas estén preparadas y sepan qué hacer si realmente ocurre una emergencia.
8. Crear protocolos de activación de alarmas y realizar pruebas del sistema.
9. Los copropietarios deben mantener siempre a mano un botiquín de primeros auxilios e incluir un directorio con los números de emergencia (Policía, Bomberos, Ambulancia, Cruz Roja, etc.).

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

Todos los propietarios, 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.

7.3. Normas generales de Seguridad y Vigilancia:

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. Los propietarios, residentes, tenedores e invitados, sin excepción, deben utilizar adecuadamente los controles de acceso peatonales y vehiculares, portar sus dispositivos de seguridad y registrar su ingreso y salida en todos los sistemas instalados para el debido control en el Parque Residencial Sol Naciente. Cualquier incumplimiento de estas disposiciones podrá ser sancionado conforme a las normativas internas del parque, con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de todos los habitantes y visitantes del complejo residencial.
3. Todos los invitados deben ser autorizados con la administración previamente al ingreso.
4. Todo el equipo de colaboradores deberá contar con un carné o ficha para el control de ingreso y salida.
5. Los propietarios, residentes, tenedores e invitados reconocen y acepta que están siendo grabados por medios tecnológicos por su seguridad.
6. Todos los proveedores y terceros deberán dejar un documento contra la ficha de ingreso.
7. Todo el personal de servicio, colaboradores y personal de los contratistas deberán reportar las afiliaciones y pagos de seguridad social y ARL.
8. Todo motociclista y copiloto al ingresar y salir de la copropiedad deben retirarse el casco para hacer la respectiva identificación.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

9. Al ingresar el vehículo al conjunto el guarda de seguridad verificará el estado en el que se encuentra. El residente que no facilite esta verificación pierde su derecho a reclamaciones posteriores.
10. Los usuarios de los parqueaderos deberán permitir la revisión de su vehículo a la entrada y salida del conjunto, incluido el baúl cuando el guarda de seguridad se lo exija so pena de hacerse acreedor a la sanción establecida en este reglamento.
11. Todo residente que autorice el ingreso de un automotor visitante se hace responsable del mismo, mientras haga uso de parqueadero.
12. Ningún residente podrá ingresar o retirar su vehículo con violencia del conjunto, si esto ocurre la vigilancia tomará las medidas del caso e informará a la administración para que imponga las sanciones respectivas.
13. No está permitida la presencia y circulación de escoltas por las zonas comunes, sociales y/o deportivas.
14. Los escoltas deberán permanecer en los parqueaderos de cada unidad privada.
15. 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.
16. Por motivos de seguridad no se deberá dejar con ningún colaborador de la agrupación dineros o encomiendas de pagos para terceros.
17. El Parque Residencial Sol Naciente 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.
18. 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 los medios de acceso estipulados.
19. 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.
20. 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.
21. 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).
22. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con niños menores de edad salvo previa autorización (permanente o temporal registrado en la administración) de los padres o persona responsable del menor.
23. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
24. 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 privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

25. 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.
26. El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.
27. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
28. 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.
29. 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.
30. 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.).
31. 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.
32. 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 esta, como a los órganos de administración.
33. 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.
34. El personal de vigilancia podrá permitir el ingreso o salida de trasteos únicamente en los horarios establecidos en la sección de mudanzas, 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.
35. El personal de vigilancia no permitirá la salida del edificio de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable. No se aceptan autorizaciones telefónicas para la salida de los menores.
36. 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 o central telefónica no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la recepción.
37. 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.
38. 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 su ingreso, conforme información suministrada por la administración.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

39. 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.
40. 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.
41. No se permite el acceso de personal de mantenimiento por fuera de los horarios autorizados para reparaciones locativas, salvo casos de emergencia.
42. Se debe permitir a la vigilancia revisar los vehículos de visitantes, quienes realizan reparaciones locativas o de las empresas de servicios públicos o privados al ingreso y salida del conjunto. Sin embargo, también debe permitir revisar los vehículos de copropietarios o residentes a la salida del conjunto.
43. Se debe dejar reportado y registrado en la minuta de la portería la salida de muebles y/o enseres por parte de los copropietarios, residentes y visitantes según el formato establecido y cumplir con sus anotaciones.
44. No se permite el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a las ventas ambulantes.
45. No se permite a copropietarios y residentes vender de forma ambulante y ofrecer servicios.
46. Está prohibido a los propietarios y residentes dar órdenes al personal de vigilancia, como también utilizarlos en las mudanzas, movilización de elementos o para la realización de trabajos particulares.
47. Los copropietarios y residentes deben denunciar movimientos o conductas sospechosas ante la Administración y hacer la respectiva comunicación a la vigilancia, la cual deberá guardar la reserva de quien informa el caso.
48. En caso de hurto de elementos dejados dentro del auto o motocicleta por descuido del copropietario (vehículo parqueado sin seguridad ventanas abiertas o puertas mal cerradas) o residente, la administración, ni la compañía de vigilancia se harán responsables del hecho.
49. No se permite que los guardas de seguridad vendan productos o servicios a los propietarios o residentes.
50. Se prohíbe vender, ingerir bebidas alcohólicas, usar narcóticos o psicóticos en el área correspondiente a la recepción.
51. Se prohíbe ofrecer dádivas o remuneraciones, bebidas alcohólicas y/o sustancias al personal de vigilancia.

8. PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO POR CONDUCTAS CONTRARIAS AL MANUAL DE CONVIVENCIA

En los numerales anteriores del presente Manual de Convivencia se han establecido las prohibiciones, las conductas permitidas y no permitidas, así como los procedimientos y normas que contempla el presente Manual de Convivencia, los cuales son de obligatorio cumplimiento. El incumplimiento de estas generará sanciones, las cuales estarán regidas por un procedimiento respaldado por la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las leyes aplicables al presente manual de convivencia.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

A continuación, se describen las instancias, el procedimiento sancionatorio, las clases y la graduación de las sanciones aplicables a las conductas contrarias al manual de convivencia, así como el proceso de impugnación.

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 Manual de Convivencia.

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 de acuerdo con el Código General del Proceso.
- d) Ordenar la anotación de la sanción en la hoja de vida de cada apartamento.
- 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 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 del o de los integrantes requeridos.
- 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

- f) Sus decisiones y actuaciones se consignarán en actas de conciliación y mediación, en las que se identificarán claramente las partes involucradas, se incluirán los compromisos establecidos y se realizará el correspondiente seguimiento a los casos.
- g) Los miembros del comité velarán por el interés general y no el particular, evitando cualquier conflicto de intereses que pueda comprometer la imparcialidad y objetividad en sus decisiones. Deberán actuar con transparencia y responsabilidad, asegurando que todas las acciones tomadas estén alineadas con los principios éticos y las normativas establecidas, promoviendo siempre el bienestar colectivo por encima de beneficios personales o de grupos específicos.
- h) Estricta confidencialidad de la información tratada, además de cuidar las leyes de protección de datos, garantizando que toda la información sensible o confidencial sea manejada de manera segura y solo accesible a las personas autorizadas. Los miembros del comité deberán cumplir con las normativas vigentes en cuanto a la protección de la privacidad, asegurando que los datos no sean divulgados sin el consentimiento adecuado y que se tomen todas las medidas necesarias para evitar filtraciones o accesos no autorizados.

Son funciones del Comité de Convivencia:

- g) Investigar los hechos, conductas, actitudes y omisiones que constituyan conductas contrarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y los Comités o delegados de torre, lo hechos que ocurran o debieran de ocurrir en el parque residencial 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.
- h) Velar por el estricto cumplimiento al debido proceso y la equidad.
- i) Resolver los asuntos sometidos a su consideración actuando con diligencia, lealtad y buena fe.
- j) Presentar 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.
- k) Informar oportunamente a la Administración sobre las conductas que demuestren incumplimiento de las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración, los comités y delegados de torre.
- l) Actuar como mediador de conflictos, desempeñando el papel de intermediario neutral entre las partes, con el objetivo de que ambas puedan exponer sus puntos de vista de manera clara y respetuosa. De este modo, se facilita la comunicación y se promueve un acuerdo mutuo, evitando recurrir a sanciones drásticas y fomentando la sana convivencia. Para ello, se deben elaborar actas en las que se establezcan los compromisos y el seguimiento a los conflictos.
- m) A través de actividades preventivas y de sensibilización, el Comité de Convivencia trabaja en la creación de un ambiente de respeto y tolerancia, lo que reduce la probabilidad de que los conflictos escalen.
- n) Ofrece orientación y acompañamiento a las personas involucradas en el conflicto, brindando apoyo emocional y ayudando a encontrar soluciones efectivas que favorezcan la integración y el respeto mutuo.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

o) Presentar informe de gestión a la asamblea de copropietarios del periodo terminado.

8.1.3 Administración

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

- a) Convocar al Comité de Convivencia, coordinar, programar y facilitar sus reuniones.
- b) Tomar directamente de acuerdo con las instrucciones del coordinador del Comité de Convivencia, las medidas encaminadas al buen desarrollo del proceso.
- p) Informar oportunamente al Comité de Convivencia sobre las conductas que demuestren incumplimiento de las obligaciones del Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración, los comités y delegados de torre.
- c) Acatar, ejecutar y hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, aun acudiendo a la autoridad policial o jurisdiccional si fuere necesario.
- d) Publicar en lugar de amplia circulación del proyecto residencial la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- e) Realizar informe estadístico mensual sobre la cantidad de conductas contrarias al manual de convivencia y tipo de infracciones, cantidad de llamados de atención y sanciones impuestas a los propietarios.
- f) Llevar control, registro, anotación sobre los llamados atención y sanciones en la hoja de vida de cada apartamento.
- g) Realizar jornadas mensuales de sensibilización y socialización del manual de convivencia y sus respectivas sanciones.

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 Manual de Convivencia.

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 General del Procedimiento 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.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

8.2.2. Clases de sanciones

El incumplimiento de las obligaciones consagradas en la ley o el presente Manual de Convivencia 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 las siguientes sanciones ordenadas por el consejo de administración y comunicadas por el administrador previo el procedimiento establecido en el presente Manual de Convivencia, con el fin de garantizar el derecho al debido proceso.

Además, se deberá tener en cuenta la clasificación de las conductas descritas en el capítulo XVIII, artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, y aplicar las sanciones conforme a lo indicado en dicho artículo, de acuerdo con lo establecido, aplicando los siguientes tipos de sanciones:

- a) Sanciones de tipo pedagógico: se utilizarán estas sanciones para aquellos casos de conductas en contra del manual de convivencia leves, siempre y cuando se trate de primera vez. Tales sanciones son, entre otras: llamado de atención por escrito y participación en campañas de respeto, convivencia y seguridad adelantadas por la administración y relacionadas con la conducta.
- b) Sanciones económicas: se impondrán sanciones de tipo económico en los casos de conductas graves y de reincidencia en conductas en contra del manual leves.
- c) Según el Artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal, numeral 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumados no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- d) De acuerdo con el Artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal, numeral 1. Publicación en lugar de amplia circulación del proyecto residencial de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Artículo 100, parágrafo, la lista de infractores no se podrá fijar por más de un mes.
- e) Se podrá aplicar el Artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal, numeral 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.
- f) En relación con el Artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal, parágrafo, En todo el caso el propietario sancionado tendrá derecho de defensa y contradicción antes de ser sancionado, por lo tanto, si así lo solicita deberá ser oído por el Consejo de Administración antes de imponer cualquier sanción.
- g) Para todo el efecto se aplicará lo estipulado en Código General del Proceso Ley 1564 de 2012 y Decreto 1736 de 2012, o en las normas que las modifiquen, adicionen o complementen.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

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 propietarios 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) Se debe establecer el tipo de infractor o infractores para determinar si se trata de un propietario, arrendatario, residente, tenedor o invitado. En todo procedimiento, el responsable de pagar la sanción será siempre el propietario, quien debe estar informado, como medida inicial, de manera detallada sobre el procedimiento para la aplicación de la correspondiente sanción, al igual que los implicados. Las comunicaciones escritas se enviarán a las unidades residenciales y a los datos actualizados registrados por los propietarios o residentes que se encuentren en la base de datos de la administración.
- b) Una vez conocida la existencia de un conflicto entre propietarios o residentes 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 Manual de Convivencia que afecten la convivencia pacífica, la moral y las buenas costumbres o atenten contra la dignidad humana, los recursos naturales o ecológicos, los bienes comunes y privados de la copropiedad; por información escrita o verbal de vecinos, de proveedores o contratistas del Parque Residencial Sol Naciente, por apreciación directa del administrador o miembros del Consejo de Administración o Comité de Convivencia, a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente Manual de Convivencia, es obligación del administrador:
 1. Notificar por cualquier medio escrito al infractor o a los presuntos infractores, utilizando los datos registrados en la base de datos de la administración, adjuntando los correspondientes soportes o pruebas, y solicitando una respuesta sobre lo requerido dentro de un plazo de cinco (5) días hábiles.
 2. La falta de respuesta a los cargos formulados, sin una justificación por parte de los presuntos infractores, se considerará como aceptación de los hechos o daños que se les imputan. El administrador procederá a convocar al Comité de Convivencia para evaluar la gravedad de la conducta o comportamiento y junto con la administración se hará informe al Consejo de Administración para solicitar la correspondiente sanción al infractor o infractores.
- c) Una vez recibida la respuesta del infractor o de los presuntos infractores, el administrador evaluará si procede o no imponer una sanción, así como el tipo de sanción aplicable, ya sea pedagógica o económica. Si la sanción es pedagógica, el administrador procederá a implementarla de inmediato. En caso de que la sanción sea económica, el administrador convocará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al Comité de Convivencia o, en su defecto, al Consejo de Administración para iniciar la investigación correspondiente.
- d) Una vez iniciada la investigación por parte del Comité de Convivencia o, en su defecto, del Consejo de Administración, se debe convocar de manera inmediata a los implicados. Junto con el administrador, deberán ser escuchadas sus respuestas o defensas respecto a las acusaciones o situaciones que se están investigando. Este proceso debe ser debidamente

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

registrado mediante la correspondiente acta del Comité de Convivencia o Consejo de Administración. Se hará máximo dos (2) citaciones a los implicados de no presentarse la citación o convocatoria, sin una justificación por parte de los presuntos infractores, se considerará como aceptación de los hechos o daños que se les imputan.

- e) Se analizarán las pruebas aportadas, determinando si es necesario ampliarlas o si se requieren nuevas pruebas, como testimonios, documentos u otros elementos, los cuales serán evaluados de manera detallada.
- f) Si la sanción es definitivamente económica, el administrador, junto con el Comité de Convivencia, evaluará la gravedad de la conducta o comportamiento y elaborará un informe, en un plazo no superior a cinco (5) días hábiles, dirigido al Consejo de Administración para solicitar la sanción correspondiente al infractor o infractores. 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.
- 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) Dicho órgano proceda a imponer las sanciones prevista en este Manual de Convivencia, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la solicitud del Administrador y el Comité de Convivencia.
- i) Corresponde al administrador dar a conocer la decisión adoptada por el consejo de administración, hacer efectivas y cobrar las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial si fuere necesario.
- j) Cuando un propietario o residente o invitado cause algún daño en las áreas comunes que amerite la reparación o mantenimiento de forma urgente, para garantizar la seguridad y tranquilidad de la comunidad, se procederá a hacer lo necesario de manera inmediata para reestablecer los daños causados y se debe notificar por cualquier medio escrito al infractor o a los presuntos infractores, adjuntando los correspondientes soportes o pruebas, y solicitando una respuesta sobre lo requerido en un plazo de cinco (5) días hábiles. La falta de respuesta a los cargos formulados, sin una justificación por parte de los presuntos infractores, se considerará como aceptación de los hechos o daños que se les imputan. El administrador procederá a convocar al Comité de Convivencia para evaluar la gravedad de la conducta o comportamiento y junto con la administración se hará informe al Consejo de Administración para solicitar la correspondiente sanción al infractor o infractores. En cualquier caso, el valor de reposición o reparación o mantenimiento será cargado en la cuota de administración del siguiente mes.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

8.2.4. Graduación de Sanciones Económicas

De acuerdo con la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal en sus artículos 2, 49, 58, 59, 60, 61, 62 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Sol Naciente en sus artículos 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 97, 98, 99, 100, 101 y 102, además de lo mencionado en el artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal se deben tener en cuenta las conductas Descripción A y Descripción B, más lo descrito en el presente manual, prohibiciones, conductas permitidas y no permitidas, para establecer la correspondiente sanción.

TIPO DE CONDUCTAS:

1. **Conducta Leve:** Son comportamientos que no causan un daño significativo o perturbación en la convivencia, pero que aún son contrarios a las normas internas del Parque Residencial Sol Naciente.
Sanción Económica: El 25% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.
2. **Conducta Moderada:** Este tipo de conducta genera incomodidad o molestias para los demás propietarios o residentes o usuarios, pero no pone en riesgo la seguridad o la estabilidad de la comunidad.
Sanción Económica: El 50% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.
3. **Conducta Grave:** Se trata de comportamientos que afectan considerablemente la calidad de vida del Parque Residencial Sol Naciente, creando conflictos significativos entre los residentes o alterando la paz y el orden.
Sanción Económica: El 75% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.
4. **Conducta Muy Grave:** Son comportamientos que causan un daño serio y duradero a la propiedad o a la convivencia en la comunidad, comprometiendo la seguridad, el bienestar o la integridad de los residentes o la estructura del Parque Residencial Sol Naciente.
Sanción Económica: El 100% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.
5. **Inasistencia a las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de propietarios.**
Sanción Económica: El 100% del valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición.

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.

En caso de que no se encuentre específicamente tipificada en este manual de convivencia una conducta que atente contra la convivencia, la seguridad, la calidad de vida, el bienestar o la integridad de los residentes, así como los daños a la propiedad, se convocará de manera inmediata una reunión con el Administrador, el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración para evaluar la situación, homologar la conducta y aplicar la sanción económica correspondiente.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

De acuerdo con la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal en su artículos 59, literal 2, indica: “imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.” **“PARÁGRAFO En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.”**

Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal en su artículo 3, definiciones: Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos, es decir, cuotas de administración.

8.2.5. Facultades para hacer cumplir el presente Manual de Convivencia

- a) El Comité de Convivencia, el administrador y el personal de vigilancia, están debidamente facultados para hacer cumplir el presente Manual de Convivencia 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 Manual de Convivencia 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.

8.2.6. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:

En propietario o tenedor de la unidad residencial podrá acogerse al Artículo 100 del Reglamento de Propiedad Horizontal, Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.

Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio, el Código General de Proceso en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

9. ACTUALIZACIÓN DEL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA

Los ajustes al presente Manual de Convivencia 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 propietarios o en detrimento de la filosofía institucional, la convivencia o la seguridad de la copropiedad.

Por lo anterior, en caso tal que un copropietario quiere proponer un ajuste al presente Manual de Convivencia, 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. LEYES APLICADAS AL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA

El presente Manual de Convivencia concuerda y se adhiere a las normas que se detallan a continuación, así como sus modificaciones posteriores y a todas aquellas disposiciones relacionadas con la convivencia, que tenga que ver con la propiedad horizontal, que sean de cumplimiento obligatorio y aplicables al Parque Residencial Sol Naciente:

1. Constitución Política de la República de Colombia 1991.
2. Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal.
3. Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Seguridad y Convivencia.
4. Ley 2197 de 2022 Fortalecimiento de La Seguridad Ciudadana
5. Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso.
6. Decreto 1072 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo,
7. Ley 1335 de 2009 Políticas públicas para la prevención del consumo del tabaco y el abandono de la dependencia del tabaco del fumador
8. Ley 1566 de 2012 Normas para garantizar la atención integral a personas que consumen sustancias psicoactivas.
9. Ley 2354 de 2024 Uso y venta de vapeadores y cigarrillos.
10. Ley 746 de 2002 Regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos.
11. Ley 124 de 1994 prohíbe la venta de bebidas embriagantes a menores de edad.
12. Decreto 120 de 2010 Medidas en relación con el consumo de alcohol.
13. Ley 1696 de 2013 Conducción bajo el influjo del alcohol u otras sustancias psicoactivas.
14. Ley 1209 de 2008 Normas tendientes a brindar seguridad y adecuar las instalaciones de piscinas.
15. La Ley 1843 de 2017 Regula la instalación y uso de tecnología para detectar infracciones de tránsito.
16. Ley 2251 del 14 de julio de 2022 Estableció la velocidad de patinetas y bicicletas.
17. Ley 1581 de 2012 Disposiciones generales para la protección de datos personales.
18. Ley 2232 de 2022 Reducción Producción y Consumo Ciertos Productos Plásticos

	CONVIVENCIA		
	MANUAL DE CONVIVENCIA		
	PARQUE RESIDENCIAL SOL NACIENTE P.H.		
	Emisión: 1/07/2017	Código: ADMC01	Versión: 04

19. Resolución 2184 de 2019 Uso racional de bolsas plásticas
20. Ley 1287 de 2009 Beneficio de las personas con movilidad reducida.
21. La Ley 769 de 2002 Código Nacional de Tránsito.
22. Ley 1774 de 2016 Protección de los Animales.
23. Ley 2054 de 2020 Maltrato Animal y de Salud Pública Derivadas del Abandono.
24. Ley 2450 de 2025 Ley contra el ruido 2024 Reducción Contaminación Acústica.
25. Ley 820 de 2003 Régimen de Arrendamiento de Vivienda Urbana
26. Ley Ángel 2025 Protección animal.
27. Ley 1098 de 2006 Código de la Infancia y la Adolescencia
28. Ley 1329 de 2009 Contrarrestar la Explotación Sexual de Menores de Edad
29. Ley 1554 de 2012 Funcionamiento Servicio de videojuegos
30. Resolución 0627 de 2006 Norma Nacional de Emisión de Ruido y Ruido Ambiental.