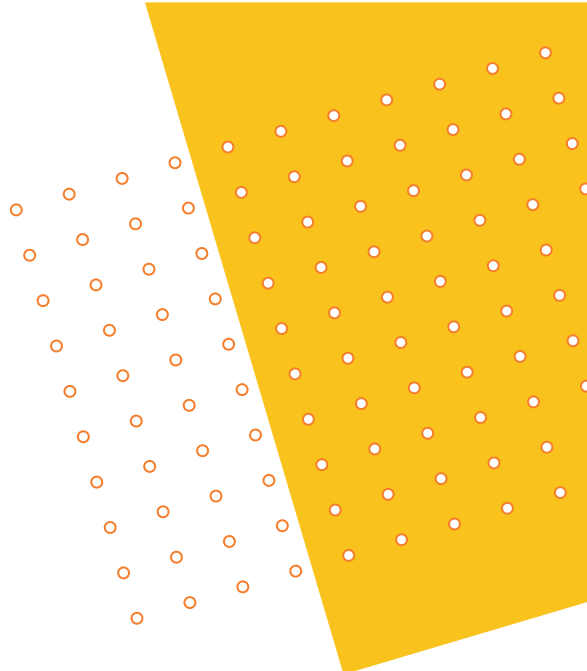


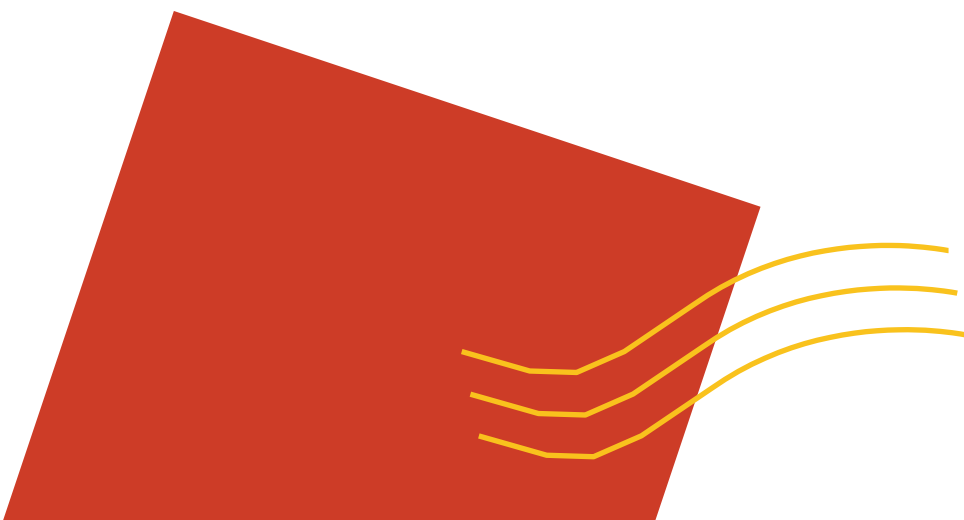
**MANUAL DE
CONVIVENCIA**

PARQUE RESIDENCIAL SOL CRECIENTE



**VIVE,
COMPARTE Y
DISFRUTA BAJO
UN MISMO SOL.**

SOL CRECIENTE, NUNCA
DEJARÁ DE BRILLAR.





ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	10
CONCEPTOS CLAVES	12
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	14
CAPÍTULO 1 Y 2	14
OBJETIVO GENERAL	14
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
NATURALEZA, DOMICILIO, RECURSOS Y PATRIMONIO	15
CAPÍTULO 3 Y 4	15
ARTÍCULO 1	15
ARTÍCULO 2	15
CONSTITUCIÓN Y ÓRGANOS DE DIRECCIÓN	16
CAPÍTULO 5	16
ARTÍCULO 3	16
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS	16
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	16
ADMINISTRADOR	17
COMITÉ DE CONVIVENCIA	18
ARTÍCULO 4: MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	19
LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES, ARRENDATARIOS Y / O TERCEROS	19
CAPÍTULO 6	19
ARTÍCULO 5: LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS	20
ARTÍCULO 6	21
ARTÍCULO 7	21
DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	21
CAPÍTULO 7	21
ARTÍCULO 8: LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS	21

IDENTIDAD INSTITUCIONAL	21
CAPÍTULO 8	22
ARTÍCULO 9	22
PRINCIPIOS	22
VALORES	22
SEGURIDAD	24
CAPÍTULO 9	24
ARTÍCULO 10: LAS NORMAS Y PROTOCOLOS DE SEGURIDAD	24
ARTÍCULO 11: POLÍTICA DE SEGURIDAD INTERNA	24
ARTÍCULO 12: PLAN INTEGRAL DE RIESGOS	24
ARTÍCULO 13: NORMAS GENERALES DE SEGURIDAD	24
ARTÍCULO 14: EVACUACIÓN EN CASOS DE EMERGENCIA	25
ARTÍCULO 15: EMPRESA DE VIGILANCIA	25
PARQUEADEROS, VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS	27
CAPÍTULO 10	27
ARTÍCULO 16: PARQUEADEROS PROPIOS	27
ARTÍCULO 17: PARQUEADEROS SOCIALES	27
ARTÍCULO 18: PARQUEADEROS DE DISCAPACIDAD	27
ARTÍCULO 19: NORMAS Y PROHIBICIONES	27
ARTÍCULO 20: ACCIONES INDEBIDAS EN PARQUEADEROS	29
ARTÍCULO 21	30
DAÑOS OCASIONADOS POR VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS A BIENES DE USO COMÚN O A TERCEROS	30
BICICLETEROS	30
ARTÍCULO 22	30
ARTÍCULO 23: DETERMINACIÓN Y USO	30
ARTÍCULO 24: ASIGNACIÓN DE CUPOS	30
ARTÍCULO 25: REGISTRO	31
DEPÓSITOS, TRASTEOS Y MUDANZAS	31
CAPÍTULO 11 y 12	31
ARTÍCULO 26	32
ARTÍCULO 27: PROHIBICIONES	32
ARTÍCULO 28: PROCESO	32
DOMICILIOS Y SERVICIOS EXTERNOS	32

CAPÍTULO 13	33
ARTÍCULO 29	33
ARTÍCULO 30: PROHIBICIONES	33
ASEO ÁREAS COMUNES	33
CAPÍTULO 14	33
ARTÍCULO 31: ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO	33
ZONAS Y BIENES SOCIALES	34
CAPÍTULO 15	34
ARTÍCULO 32	34
ARTÍCULO 33: OBLIGACIONES	34
ARTÍCULO 34: PROHIBICIONES	34
ELEMENTOS DE LA COPROPIEDAD PARA USO DE LOS RESIDENTES	35
CAPÍTULO 16	35
CARROS DE MERCADO Y CARRETILLAS	35
ARTÍCULO 35: DESCRIPCIÓN	35
ARTÍCULO 36: PROHIBICIONES	35
ASCENSOR	35
ARTÍCULO 37: DESCRIPCIÓN	35
ARTÍCULO 38: NORMAS PARA EL USO ADECUADO DEL ASCENSOR	36
ARTÍCULO 39: PROHIBICIONES	36
ARTÍCULO 40: SANCIONES	36
ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS	36
CAPÍTULO 17	37
ARTÍCULO 41: TENENCIA DE ANIMALES EN LA COPROPIEDAD	37
ARTÍCULO 42: DEBERES	37
ARTÍCULO 43: OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO	37
ARTÍCULO 44: PROHIBICIONES DE ANIMALES PELIGROSOS.	38
ARTÍCULO 45: PROHIBICIONES MASCOTAS	38
CÓDIGO DE POLICÍA Y CONVIVENCIA.	39
MULTAS EN EL CÓDIGO DE POLICÍA.	40
NORMAS DE USO DE SEDE SOCIAL Y SEDE DEPORTIVA	41
CAPÍTULO 18	41
ARTÍCULO 46: DESCRIPCIÓN	41

SALONES SOCIALES Y DE RECREACIÓN	41
CAPÍTULO 19	41
SALONES SOCIALES	41
ARTÍCULO 47: DESCRIPCIÓN	41
ARTÍCULO 48: NORMAS GENERALES	41
ARTÍCULO 49: NORMAS ESPECÍFICAS	41
ARTÍCULO 50: HORARIO DE USO	42
ARTÍCULO 51: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE USO DEL SALÓN COMUNAL	42
ZONA BBQ	42
ARTÍCULO 52: EVENTO PRIVADO	42
ARTÍCULO 53: SOLICITUDES SIMULTANEAS	42
ARTÍCULO 54: RESTRICCIONES Y USO	43
SALÓN DE JUEGOS	43
ARTÍCULO 55: RESPONSABILIDAD	43
ARTÍCULO 56: PERDIDA DE DERECHOS	43
ARTÍCULO 57: PENALIZACIÓN	43
ARTÍCULO 58: REQUISITOS LUDOTECA	43
ARTÍCULO 59: TARIFAS	43
ARTÍCULO 60: PRIORIDAD	44
ARTÍCULO 61: INTEGRANTES JUEGO	44
ARTÍCULO 62: RESTRICCIONES	44
SALÓN DE RECREACIÓN INFANTIL (LUDOTECA)	44
ARTÍCULO 63: USO	44
ARTÍCULO 64: CUIDADO	44
ARTÍCULO 65: RESPONSABILIDAD	44
ARTÍCULO 66: RESTRICCIONES	44
TEATRINO	44
ARTÍCULO 67: CAPACIDAD	44
ARTÍCULO 68: APERTURA	44
ARTÍCULO 69: PERMISOS	44
ARTÍCULO 70: ALQUILER	44
ARTÍCULO 71: CLASIFICACIÓN	44
ARTÍCULO 72: HORARIOS SUJETOS APROBACIÓN	45
ARTÍCULO 73: MANIPULACIÓN	45
ARTÍCULO 74: RESTRICCIONES	45

SEDE DEPORTIVA	45
ARTÍCULO 75: NORMAS GENERALES	45
PISCINA	45
ARTÍCULO 76: NORMAS GENERALES	45
ARTÍCULO 77: SALVAVIDAS	46
ARTÍCULO 78: NORMAS DE SEGURIDAD EN PISCINAS	46
SPA (JACUZZI, TURCO Y SAUNA)	47
ARTÍCULO 79: NORMAS GENERALES	47
ARTÍCULO 80: RESTRICCIONES	47
ARTÍCULO 81: NORMAS DE SEGURIDAD PARA ENTRAR AL TURCO	47
ARTÍCULO 82: PRECAUCIONES	47
GIMNASIO	48
ARTÍCULO 83: NORMAS GENERALES	48
ARTÍCULO 84: RECOMENDACIONES	48
CANCHA DE SQUASH	48
ARTÍCULO 85: USO	48
ARTÍCULO 86: RECOMENDACIONES PARA SU USO	48
ARTÍCULO 87: PROHIBICIONES	49
AQUA-PARQUE	49
ARTÍCULO 88: USO	49
ARTÍCULO 89: NORMAS GENERALES	49
ARTÍCULO 90: PROHIBICIONES EN EL AQUAPARQUE	49
PLAYGROUND Y LUDOTECA	49
ARTÍCULO 91: NORMAS GENERALES PLAYGROUND	49
ARTÍCULO 91.1 NORMAS GENERALES LUDOTECA	49
ARTÍCULO 92: PROHIBICIONES PLAYGROUND Y LUDOTECA	49
CANCHA MÚLTIPLE	50
ARTÍCULO 93: NORMAS GENERALES	50
ARTÍCULO 94: PROHIBICIONES	50
GOLFITO	50
ARTÍCULO 95: NORMAS GENERALES	50
ZONA DE RECREACIÓN CANINA	50
ARTÍCULO 96: NORMAS GENERALES	50
ARTÍCULO 97: PROHIBICIONES	51
CAFETERÍA CON TERRAZA	51
ARTÍCULO 98: NORMAS GENERALES	51
SANCIONES POR INFRINGIR LAS NORMAS DE CONVIVENCIA	52

CAPÍTULO 20	52
ARTÍCULO 99: NORMAS GENERALES	52
ARTÍCULO 100: ACTOS OBJETO DE MULTAS AUTOMÁTICAS	52
ARTÍCULO 101: ACTOS INMORALES	53
ARTÍCULO 102. ACTOS INCÓMODOS	53
ARTÍCULO 103: ACTOS PELIGROSOS	53
ARTÍCULO 104: ACTOS DAÑINOS	54
ARTÍCULO 105: PROHIBICIÓN ESPECIAL	54
ARTÍCULO 106: PROCEDIMIENTO PQR	55
ARTÍCULO 107: DEBIDO PROCESO PARA IMPOSICIÓN SANCIONES.	55
ARTÍCULO 108: TABLA DE SANCIONES	56
ARTÍCULO 109: EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS	56
ARTÍCULO 110: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS	56
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA y EXTRAORDINARIA	56
CAPÍTULO 21	56
ARTÍCULO 111: NORMAS GENERALES	56
DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.	57
CAPÍTULO 22	57
ARTÍCULO 112: OBLIGATORIEDAD	57
ARTÍCULO 113: REFORMA	57
ARTÍCULO 114: QUEJAS Y RECLAMOS	57
ARTÍCULO 115: APROBACIÓN Y VIGENCIA	57
ARTICULO 116: CLASIFICACIÓN DE FALTAS	57

INTRODUCCIÓN

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes del Parque Residencial Sol Creciente, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto.

PREÁMBULO NORMATIVO:

La convivencia en la Copropiedad Horizontal exige de todos y cada uno de los residentes la observación puntual de algunas normas, que permiten ejercer plenamente los derechos individuales sin vulnerar los derechos ajenos. Estas sencillas normas están contenidas en las leyes, decretos y reglamentos que rigen la Propiedad Horizontal, (Ley 675/2001, ley 1801 del 29 de julio de 2016 que reglamenta el Código de Policía y disposiciones 2054 de 2020, Ley 1774 de 2016 de la protección animal) y tienen como único objetivo garantizar la convivencia armónica y pacífica en la comunidad del conjunto, con el objeto de minimizar los conflictos entre vecinos y entre estos y la Administración, por el incumplimiento de estas normas de convivencia.

Como consecuencia de lo anterior, por medio del presente instrumento público procede a reformar el contenido de las siguientes escrituras públicas:

- Tres Mil trescientos Noventa y Dos (3392) de (29) de agosto de dos mil Catorce (2.014) de la Notaria 32 de Bogotá,
- Tres Mil Ochocientos ochenta y Uno (3881) de (21) de junio de dos mil Dieciséis (2.016) de la Notaria 32 de Bogotá.
- Seis Mil Veintiuno (6021) de (23) de septiembre de dos mil Dieciséis (2.016) de la Notaria 32 de Bogotá.

Y debe ser registrado en cada uno de los folios de matrículas asignadas a las unidades privadas del PARQUE RESIDENCIAL SOL CRECIENTE P.H. ubicado en el Municipio del Mosquera, en Departamento de Cundinamarca, con nomenclatura de entrada en la Calle 4ª. # 10-320.

El incumplimiento de las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual de Convivencia y el manejo de dichos conflictos en etapa de conciliación, corresponde precisamente al administrador junto con el comité de convivencia, o a los órganos administrativos de la copropiedad, como es en este caso el consejo de administración, antes de acudir de ser necesario, a las autoridades competentes, los derechos y deberes de cualquier copropietario, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber.

Es necesario que todos los copropietarios, tenedores, arrendatarios o terceros, residentes del Parque Residencial Sol Creciente, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener una mejor calidad de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizando la valorización de la copropiedad.

CONCEPTOS CLAVES

¿QUÉ ES?

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Es un sistema jurídico que regula el sometimiento de la agrupación a las normas establecidas en la ley.

PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA:

Es un sistema jurídico que regula el sometimiento de la agrupación a las normas establecidas en la ley.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

Son los Estatutos que regula los derechos y obligaciones de cada uno de los copropietarios, arrendatarios o tenedores que hacen parte de la agrupación, establecidos por la ley 675 de 2001.

PROPIETARIO:

Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, en que recae la titularidad del bien inmueble privado según reposa en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble.

COPROPIETARIO:

Titular del derecho de dominio sobre un bien inmueble que forma parte de una agrupación Residencial sometida al régimen de Propiedad Horizontal, y como consecuencia tiene derecho sobre los bienes comunes; los cuales le pertenecen proindiviso con los demás propietarios de bienes privados.

BIENES COMUNES:

Partes del edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Art. 3 Ley 675 de 2001.

BIENES COMUNES ESENCIALES:

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o agrupación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

TERCERO:

Persona ajena al propietario o tenedor que se encuentre transitoriamente dentro de las instalaciones del Parque Residencial Sol Creciente.

PROPIEDAD HORIZONTAL:

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas o servicios de uso o utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Art. 3 Ley 675 de 2001.

TENEDOR:

Persona que tiene el derecho de uso y goce de un bien inmueble que le ha sido entregado por el propietario a cualquier título, mediante documento o no, en el cual conste que media una relación jurídica sustancial entre las partes en virtud de la cual ha recibido la tenencia del aquel, como son: arrendatario, comodatario, quien recibe en anticresis, usufructuario, etc.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o agrupación, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

PECUNIARIA:

Es aquella en la que la prestación a realizar consiste en entregar una suma de dinero.

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. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.



OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

CAPÍTULO 1 Y 2

OBJETIVO GENERAL

El Manual de Convivencia es una herramienta para garantizar los derechos, deberes, obligaciones y establecer los procedimientos y las sanciones de todos los residentes del Parque Residencial Sol Creciente, utilizado por el Comité de Convivencia, Administrador, Consejo de Administración, copropietarios, tenedores y terceros que fijan las conductas o actos no permitidos, en los que incurran los mismos.

El presente Manual de Convivencia será socializado a los copropietarios quienes recibirán una copia por parte de la Administración y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los tenedores y /o arrendatarios cada copropietario se hará responsable de informar su existencia y garantizar el cumplimiento del mismo ya sea directamente o a través de la inmobiliaria o quien haga sus veces.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

El Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, tendrá los siguientes objetivos:

1. Fomentar la seguridad, bienestar y convivencia de los residentes de las unidades de dominio privado que hacen parte integral del Conjunto y de las demás personas que con ellas conviven para obtener un desarrollo armónico de sus actividades sociales.
2. Manejar los fondos obtenidos para el desarrollo de las actividades que demandan los servicios de administración del conjunto, de acuerdo con las normas legales vigentes, el reglamento de propiedad horizontal y el presente manual.
3. Exigir a los propietarios o a sus representantes el sometimiento a las normas sobre deberes y prohibiciones establecidas en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto y en las normas que en adelante se establezcan legalmente.
4. Solicitar la intervención del gobierno, la empresa privada u oficial para obtener su apoyo o ayuda en el mejoramiento de las condiciones de seguridad, culturales, recreativas, ambientales, sanitarias, sociales y en general todas aquellas actividades que ayuden al bienestar emocional y material de la comunidad.



NATURALEZA, DOMICILIO, RECURSOS Y PATRIMONIO

CAPÍTULO 3 Y 4

ARTÍCULO 1

El parque residencial sol creciente, ubicado en el Municipio de Mosquera, se conforma por 620 apartamentos, ubicados en 20 torres de 8 pisos, con 4 apartamentos por piso y 31 apartamentos por torre. Contempla 711 parqueaderos de los cuales 649 son privados y 62 para visitantes, entre ellos 22 para personas en condición de discapacidad.

El diseño y desarrollo del Parque Residencial Sol Creciente, fue realizado por la Constructora Capital Bogotá S.A.S, bajo el concepto de tranquilidad, aire de campo, amplias zonas verdes, espacios de disfrute para niños, adultos y mascotas, brindando 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, entre estos espacios se encuentran: El spa, piscina, sauna, turco y jacuzzi, salón de juegos, gimnasio, salones múltiples, cancha de squash, aquaparque, playground, zona para mascotas, cafetería, cancha múltiple, teatrino, salón infantil, golfito, y los espacios destinados para la recepción y la Administración.

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

El proyecto cuenta con un sistema de control de acceso biométrico que permite registrar a los Propietarios y residentes. Respecto a la seguridad, control y vigilancia, el Parque Residencial Sol Creciente, cuenta con recorredor externo, cámaras monitoreadas las 24 horas por personal de seguridad idóneo, cerca perimetral electrificada, vigilantes y recorredores.

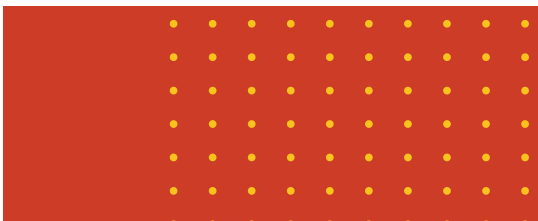
ARTÍCULO 2

Los recursos del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, provienen de las cuotas ordinarias y extraordinarias con las cuales contribuyen los propietarios, arrendatarios o tenedores a cualquier título de unidades privadas que integran el conjunto, cuya cuantía la determina la asamblea general de propietarios, en proporción al coeficiente de la copropiedad, usufructo de parqueaderos de visitantes destinados para vehículos, los arrendamientos de los bienes comunes rentables, de las multas, donaciones asignaciones, fondo de imprevistos, auxilios y de cualquier otro ingreso que reciba en razón de sus actividades.

Los fondos obtenidos se destinarán en forma preferencial para expensas de administración, conservación, seguridad, mantenimiento y preservación del Conjunto, y con el propósito de alcanzar los objetivos que se propone, previamente presupuestados y aprobados por la asamblea general de propietarios.

El Conjunto Parque Residencial Sol Creciente tendrá capacidad para adquirir y poseer bienes muebles e inmuebles, enajenados, gravarlos, recaudar e invertir dineros en bien común del Conjunto, organizar servicios de utilidad común y en general desarrollar las actividades necesarias para el logro de sus fines, previamente presupuestados y aprobados por la asamblea general de propietarios.

El patrimonio del Parque Residencial Sol Creciente, lo constituye los bienes de propiedad común que son necesarios para la existencia, seguridad, conservación y preservación del mismo y que hacen posible su adecuado uso y goce.



CONSTITUCIÓN Y ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

CAPÍTULO 5

ARTÍCULO 3

EL Parque Residencial Sol Creciente, está constituido como propiedad horizontal mediante escritura pública No.3392 del 9 de junio de 2016 de la Notaría 32 de Bogotá, existencia de personería jurídica según Resolución No.054 del 22 de septiembre de 2016, bajo el folio de matrícula 50C-1926057 de La Alcaldía de Mosquera. Regido por la ley 675 de 2001 y el Reglamento de propiedad horizontal consagrado en la escritura pública de constitución mencionada, los órganos de dirección de la Copropiedad están identificados así:

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

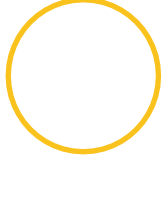
3.2. El Conjunto Residencial Sol Creciente, tendrá un Consejo de Administración, integrado por un número impar de cinco (5) principales y cinco (5) suplentes, elegidos por la Asamblea General de Propietarios.

Parágrafo 1: Los miembros del Consejo ejercerán su cargo Ad Honorem.

Quórum y Mayorías. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

Los miembros del Consejo deben tener la Autoridad Moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido, motivo por el cual, además de las funciones señaladas en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal en el artículo 77, se señalan las siguientes:

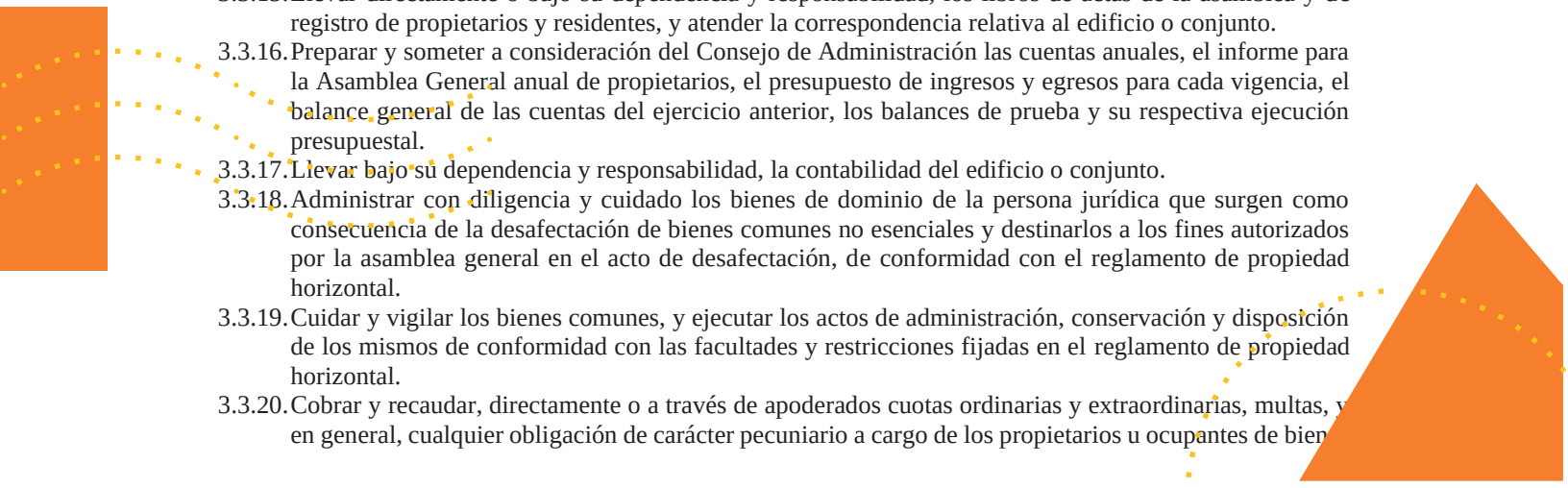
- 3.2.1. Nombrar y remover libremente al Administrador, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. En concordancia con el artículo 50 de la ley 675 de 2001.
- 3.2.2. Vigilar que el Administrador cumpla los preceptos y decisiones de la Asamblea General de Propietarios.
- 3.2.3. Actuarán siempre en función del bien común.
- 3.2.4. Deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento de propiedad Horizontal y el presente Manual.
- 3.2.5. No pueden ser parientes del Administrador ni del Revisor Fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
- 3.2.6. No podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio como consejeros, ni mucho menos como empleados o contratistas de la administración.
- 3.2.7. Deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyan sus determinaciones.
- 3.2.8. Deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, cuota de parqueadero de vehículos, motos, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.
- 3.2.9. Los conflictos que se presenten entre el Administrador y los residentes de la copropiedad serán dirimidos por el Consejo de Administración y el comité de convivencia.



ADMINISTRADOR

3.3. 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 o la asamblea general de copropietarios.

Además de las funciones señaladas en la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se señalan las siguientes:

- 3.3.1. Cumplir los preceptos y decisiones de la Asamblea General de Propietarios.
 - 3.3.2. Acatar y ejecutar las decisiones del Consejo de Administración.
 - 3.3.3. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la Asamblea General de Propietarios, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.
 - 3.3.4. Actuaran siempre en función del bien común.
 - 3.3.5. Deben observar siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de toda la ley 675 de 2001, normas del Reglamento de propiedad Horizontal y el presente Manual.
 - 3.3.6. No puede ser pariente del Revisor Fiscal, ni tener negocios con él, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
 - 3.3.7. No podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio de la Administración.
 - 3.3.8. Deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influencien sus ejecuciones.
 - 3.3.9. El Administrador no podrá ser propietario, delegado o residente del Conjunto, para garantizar la independencia, autonomía y transparencia de la toma de decisiones del cargo.
 - 3.3.10. Dar respuesta oportuna a cada derecho de petición elevada por los propietarios sus delegados o residentes.
 - 3.3.11. Someter a consideración del Consejo de Administración, los estados financieros de forma mensual, junto con los extractos bancarios.
 - 3.3.12. Coordinar junto con el Consejo de Administración, los días y horas de atención a los propietarios, tenedores o terceros y residentes.
 - 3.3.13. Rendir informes mensuales al consejo de administración sobre las actividades realizadas.
 - 3.3.14. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
 - 3.3.15. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
 - 3.3.16. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
 - 3.3.17. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto.
 - 3.3.18. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
 - 3.3.19. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.
 - 3.3.20. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bien
- 

de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

- 3.3.21. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- 3.3.22. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 3.3.23. Notificar a los copropietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
- 3.3.24. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- 3.3.25. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
- 3.3.26. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

COMITÉ DE CONVIVENCIA

- 3.4. El comité de convivencia no es un órgano administrativo y no hace parte del consejo de administración, ya que su única función es la de colaborar con la administración del Conjunto Residencial Sol Creciente, en la solución de controversias que pueden surgir con ocasión de los conflictos que se presenten entre los propietarios, arrendatarios o tenedores de bienes privados y los órganos de Administración, intentando presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir los problemas y a fortalecer las relaciones e interpretaciones de este manual sin perjuicios de la competencia propia de las autoridades.

Este comité, tiene como misión fortalecer las relaciones de vecindad buscando fórmulas de convivencia y de solución de conflictos, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, sus consideraciones deberán constar en actas suscritas por las partes y por los miembros de Comité de Convivencia.

Parágrafo 1. Los miembros de comité de convivencia, cuya participación serán elegidos por la asamblea general de propietarios. para un periodo de un (1) año y será integrados mínimo por tres (3) copropietarios.

Parágrafo 2. El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones.

Alcance

- 3.4.1. Conciliar los conflictos que se presenten entre los residentes del conjunto o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona Jurídica, debido a la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.
- 3.4.2. Adelantar programas y actividades de integración de la comunidad, para este efecto informará al administrador y al Consejo de Administración del Conjunto con una anticipación no inferior a 30 días sobre las actividades que se puedan adelantar y la justificación para ello.
- 3.4.3. Promover el bienestar de la comunidad mediante la verificación e información al Administrador de situaciones que puedan afectar la seguridad y la tranquilidad de los residentes.
- 3.4.4. Como requisito previo de procedimiento para la imposición de las sanciones correspondientes, el Comité de Convivencia intentará conciliar entre las partes, por primera y única vez, frente a la misma conducta u omisión.
- 3.4.5. Las demás consideraciones de las disposiciones legales, como el Código Nacional de Policía vigente al momento de la realización de la conducta u omisión objeto de sanción.

ARTÍCULO 4: MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Los conflictos que se presenten entre los propietarios o arrendatarios de bienes privados del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente y los órganos de control existentes del mismo, debido a la aplicación o interpretación de este Manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas podrán acudir a:

- 3.1. Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de las relaciones cotidianas en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. Su participación en este Comité será ad-honorem.
- 3.2. Una vez surgido un conflicto, la persona interesada puede presentar una solicitud verbal o escrita de intervención del Comité de Convivencia a la oficina de administración o correo electrónico del conjunto y/o al buzón del comité del Conjunto, conforme el formato preestablecido, para que proceda de conformidad a lo indicado en el presente manual.
- 3.3. Para la efectividad de las funciones del Comité de Convivencia, el Administrador dispondrá las adecuaciones físicas para celebrar las conciliaciones, mediaciones e intervenciones entre las partes, previa solicitud escrita que efectué el precitado Comité con indicación de la fecha y hora de la celebración.

LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS, TENEDORES, ARRENDATARIOS Y / O TERCEROS

CAPÍTULO 6

Los derechos y los deberes de cualquier copropietario, tenedores, arrendatarios y/o terceros del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, están íntimamente ligados, puesto que el disfrute de un derecho implica siempre el cumplimiento de un deber, para no afectar los derechos ajenos.

Encontramos entonces, que cada copropietario, tenedores, arrendatarios y/o terceros, tendrá sobre su unidad Privada un derecho de dominio exclusivo, por lo que puede vender, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad privada, a cualquier título. existen límites a este derecho, impuestos por las leyes y reglamentos, especialmente en lo que se refiere al “uso exclusivo” para el que fue construido el inmueble. De esta forma, el apartamento que usted adquirió, no puede destinarlo a oficina o local comercial.

Los copropietarios, arrendatarios o tenedores y/o terceros del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, tienen derecho de vivir en un ambiente amable, limpio, saludable y estético. Por esa razón la administración del conjunto Parque Residencial Sol Creciente, debe insistir mucho en exigir permanentemente el cumplimiento de las más elementales normas de educación, y perseguir a aquellos incivilizados que arrojan basuras, colillas de cigarrillos, papeles y demás desechos, o a los que se creen con derecho a utilizar las zonas sociales de la copropiedad como “sanitario” de sus mascotas y quienes conservan costumbres provincianas de utilizar las ventanas o escaleras para colocar a secar la ropa, los tapetes o alfombras.

Es necesario que los copropietarios, arrendatarios o tenedores y/o terceros del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, comprendan que las normas de convivencia ayudan a obtener un mejor nivel de vida, evitan conflictos, minimizan los riesgos de accidentes y catástrofes, mejoran las condiciones de salubridad, facilitan una relación amable, amistosa y pacífica con sus vecinos, garantizan la valorización de la propiedad, etc.

ARTÍCULO 5: LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

El Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, establece a través del intercambio de actuaciones y comunicaciones entre quienes habitan en un mismo lugar y, entre estos y su entorno, los siguientes deberes de obligatoria observancia y cumplimiento por parte de todos los residentes, propietarios, proveedores, quien los represente o sustituya, arrendatarios y ocupantes de cada unidad residencial y sus visitantes, así:

- 5.1. Hacer uso de los bienes y servicios de la propiedad común conforme a la naturaleza y destino de cada uno de ellos, con el cuidado y moderación necesaria para brindar de igual derecho a los demás de acuerdo con la programación y normas establecidas para tal fin.
- 5.2. Participar en la solución de los problemas comunitarios, difundir, divulgar y cumplir el reglamento de copropiedad y el manual de convivencia.
- 5.3. Informar por escrito a la Administración sobre sus ausencias temporales mayores a tres (3) días con el fin de llevar un control especial sobre el inmueble; informar por escrito las personas autorizadas para entrar al inmueble durante la ausencia, e informar el nombre y teléfono a quien se pueda llamar en caso de emergencia.
- 5.4. Los residentes de los apartamentos del conjunto los destinarán única y exclusivamente para uso residencial y no podrán destinarlos para usos distintos, bajo ningún concepto.
- 5.5. Velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado, así como responder por su actuación culposa (sin intención de causar daño y/o por descuido) y dolosa (con la intención de causar daño), en el ejercicio de los derechos.
- 5.6. Reparar los daños morales y materiales que cause de manera directa o indirectamente a los bienes comunes, estos daños serán valorados y facturados por la Administración, previa notificación por escrito.
- 5.7. Preservar el estilo arquitectónico de las edificaciones manteniendo el diseño de las fachadas y zonas comunes, los domos ubicados en el primer piso con balcón deberán ser aprobados, solo y exclusivamente para estos pisos, los que existen en los demás pisos, deberán ser retirados y no están autorizados.
- 5.8. Actuar con espíritu de comunidad, respetando los derechos de los demás propietarios, residentes, visitantes, trabajadores de las empresas contratadas para el servicio de aseo, vigilancia, mantenimiento, etc., del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente.
- 5.9. Cumplir fielmente el reglamento de propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.
- 5.10. Respetar y cuidar los bienes comunes, cooperando con la Administración para el cuidado y buena presentación de los mismos.
- 5.11. Presentar sugerencias, quejas y reclamos a la Administración, Consejo de Administración, Comité de Convivencia, las cuales deberán hacerse por escrito o verbalmente guardando la debida compostura y lenguaje apropiado, a través de los canales de comunicación preestablecidos.
- 5.12. Usar adecuadamente la unidad privada, de forma que, no deposite bienes muebles cuyo peso supere los estándares calculados por la constructora y que pueda afectar la estructura de la torre.
- 5.13. Garantizar el uso lícito de la unidad privada.
- 5.14. Pagar los daños que por culpa leve o gravísima le ocasione al patrimonio de algún residente.
- 5.15. El propietario o residente, podrá habitar el inmueble con personas que a bien tenga, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del Conjunto.
- 5.16. Aportar a la oficina de administración el certificado de libertad del inmueble actualizado, indicando los nombres y apellidos, números de teléfonos de las personas que habitan el inmueble.
- 5.17. En caso de arrendamiento, deben aportar copia del contrato de arrendamiento a la oficina de administración, indicando nombres y apellidos, teléfonos de las personas que van a ocupar el inmueble.
- 5.18. Sin perjuicio de las obligaciones instituidas por la Ley, e incorporadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, también son obligaciones de los propietarios del Conjunto las siguientes:
 - a. Debe solicitar a la oficina de administración, el permiso respectivo para inicio de obras, informando nombres, apellidos, números de la cédula, números telefónicos, y aportando todos los documentos como cédula, carnet de la ARL y EPS y el correspondiente certificado de alturas.
 - b. Diligenciar el formato donde se informa que clase de reparación o arreglos locativos va a realizar en el apartamento.
 - c. Cumplir el horario establecido para la realización de las reparaciones o arreglos locativos, el cual comprende de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.
 - d. Que la obra no comprometa la seguridad, estructura y la solidez del conjunto, ni afecte la salubridad o los servicios comunes.

- e. Cumplir el protocolo de obra para los apartamentos y áreas comunes.
- f. Queda prohibido sacar escombros al shut de basuras.
- g. Los escombros que quedan con respecto a la reparación o arreglos locativos que hizo al apartamento, debe ser manejado directamente con la empresa de aseo e informar a la administración.
- h. En caso de no cumplir con las normas de reparaciones o arreglos locativos, se hará acreedor de una multa correspondiente y pagará la cuota que cobra la empresa de aseo por recoger esos escombros.

ARTÍCULO 6

Serán deberes del propietario: Atender cumplidamente el pago de las cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias y las multas ordenadas en la Asamblea General de Copropietarios.

ARTÍCULO 7

Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios. Los gravámenes de la totalidad del conjunto serán pagados por todos los copropietarios en la **proporción de coeficiente** establecida el reglamento de propiedad horizontal.

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

CAPÍTULO 7

ARTÍCULO 8: LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

- 7.1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía de su unidad privada de acuerdo con la ley y éste manual, dentro de las limitaciones aquí expresadas, respetando el derecho a la intimidad personal y familiar de los residentes del conjunto.
- 7.2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamientos a su unidad privada juntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- 7.3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes incluidos los parqueaderos visitantes siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicios del uso legítimo de los demás residentes.
- 7.4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Copropietarios con voz y voto.
- 7.5. Solicitar al Consejo de Administración la imposición de las sanciones establecidas en el presente manual para los infractores a las normas de convivencia aquí establecidas.
- 7.6. Exigir a la Administración el fiel cumplimiento del derecho otorgado por la ley 675 de 2001, el reglamento de Propiedad Horizontal y el manual de convivencia.
- 7.7. Obtener de la administración la debida información contable contenida en el informe del contador y revisor fiscal, en forma anual, mensual o cuando tengan dudas sobre el manejo contable, o cualquier otra operación, previa solicitud escrita al Consejo de Administración, en relación del bien común.
- 7.8. Ser escuchado por el Administrador dentro del horario establecido para tal fin, o por el Consejo de Administración con cita previa.
- 7.9. Que sus derechos de petición o solicitudes elevadas de forma respetuosa, verbalmente o por escrito ante el Administrador y/o ante el Consejo de Administración, se resuelvan en los términos de ley.
- 7.10. Hacer uso de los bienes comunes, parqueaderos de visitantes, salones sociales cumpliendo estrictamente lo reglamentado para tal efecto.
- 7.11. Elevar al Administrador y al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario, debidamente fundamentada.

IDENTIDAD INSTITUCIONAL



CAPÍTULO 8

ARTÍCULO 9

Los Propietarios del Conjunto Parque Residencial Sol Creciente, 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 Creciente.

La 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 Creciente, como un proyecto modelo de convivencia, sostenibilidad y equidad en todo sentido. Estos lineamientos serán desarrollados y perfeccionados en conjunto con el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia durante el proceso de desarrollo y maduración de la Copropiedad.

PRINCIPIOS

Los principios definidos son generales, de tal manera que enmarcan y dan alcance para todas las partes interesadas del Parque Residencial Sol Creciente, entendiéndose dentro de estos: Propietarios, arrendatarios, invitados, colaboradores, proveedores, autoridades y vecinos.

9.1. Factores Críticos de éxito: Son puntos estratégicos que, cuando están bien ejecutados, definen y garantizan el desarrollo y crecimiento de una empresa como es el conjunto Parque Residencial Sol Creciente, logrando sus objetivos. Por el contrario, cuando estos mismos factores se pasan por alto o se ignoran, contribuyen al fracaso de la organización.

Por eso 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 Creciente, 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, así:

- 9.1.1. Direccionamiento estratégico unificado.
- 9.1.2. Medioambiente.
- 9.1.3. Convivencia e igualdad, respetando diferencias y siendo incluyente.
- 9.1.4. Comunicación oportuna y asertiva entre los diferentes grupos de interés.
- 9.1.5. Cuidado, mantenimiento y limpieza de la infraestructura.
- 9.1.6. Armonía y estética en todos los ambientes y espacios.
- 9.1.7. La seguridad como un compromiso y responsabilidad de todos.
- 9.1.8. Calidad y mejora continua.
- 9.1.9. Equilibrio Financiero.
- 9.1.10. Relaciones mutuamente beneficiosas con autoridades, vecinos y comunidad.

VALORES

Los valores compartidos han sido definidos, identificados en sus diferentes enfoques y especificados mediante acciones concretas que se esperan materializar a partir de la experiencia. La importancia de estos valores es tal que pueden evitar ofensivas y conflictos, odios y represiones, así como otros grandes problemas.

9.2. Valores compartidos: Poseen la función social de hacer mejor la convivencia, dando a cada persona cualidades morales. Entre los valores compartidos se encuentran algunos como la libertad, el respeto y la igualdad.

- 9.2.1. **Libertad:** la libertad no solo se entiende en el sentido clásico de que todas las personas nacen y deben ser libres, sino también en que se debe tener la posibilidad de elegir cada una de las decisiones individuales. El único freno a esta libertad sería el cumplimiento de la ley, el no dañar a los demás.
- 9.2.2. **Respeto:** Aplicado en el total de conductas y actuaciones de los Copropietarios, sus familias e invitados, de los colaboradores y en general de todas las personas que tengan una relación con el Parque Residencial

Sol Creciente. 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 y el medio ambiente y los aportes para forjar las bases de las relaciones humanas que se generen.

- 9.2.3. **Compromiso:** El cumplimiento de obligaciones, la participación y constructiva en los proyectos de la Copropiedad, el amor por el condominio y el espíritu de mejora continua y preservación por el patrimonio existente.
- 9.2.4. **Solidaridad:** El trabajo que se haga por la ejecución de proyectos 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.
- 9.2.5. **Amabilidad:** Calidez en el trato, en la forma de acceder a los servicios, de manifestar quejas e inquietudes. En general las actitudes que consoliden un esquema de relaciones basados en la comunicación asertiva, la afectividad y la cordialidad.
- 9.2.6. **Honestidad:** Nos permite vivir en la verdad. La honestidad es un valor humano y una actitud que sembrará confianza en uno mismo y en aquellos que habitamos en el Parque Residencial haciéndonos actuar siempre con base en la verdad y en la auténtica justicia; dando a cada quien lo que corresponde.
- 9.2.7. **Tolerancia:** Entendida como la capacidad o actitud de la persona para respetar las opiniones, ideas o actitudes de las demás personas, aunque no coincidan con la propia. En nuestro conjunto somos capaces de tolerar y aceptar la diferencia, de escuchar con respeto y de establecer un dialogo siempre orientado a la conciliación.

Para construir un orden donde todos podamos vivir en tranquilidad y paz debemos:

- a. Aprender a no agredir al otro. Esta es la base de todo modelo de convivencia Social.
- b. Dialogar sin discutir y defender sin herir al otro.
- c. Comprender que nuestros saberes y conocimientos son tan validos e importantes como los de los otros.
- d. No hacer justicia por mano propia.
- e. También debemos aprender a cuidar el entorno

- 9.3. **Principios de gobernabilidad:** Estos principios aplican para todos los miembros de la comunidad del Parque Residencial Sol Creciente, sin embargo, especialmente han sido definidos para enmarcar los lineamientos del actuar directivo y enfocados como parte del Código de Buen Gobierno, que se espera caracterice a los Copropietarios que por mandato de la Asamblea ocupen un espacio en el Consejo de Administración y en los comités de trabajo.



SEGURIDAD

CAPÍTULO 9

ARTÍCULO 10: LAS NORMAS Y PROTOCOLOS DE SEGURIDAD

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

ARTÍCULO 11: POLÍTICA DE SEGURIDAD INTERNA

“La seguridad, un compromiso de todos”. Todos los Copropietarios, el Consejo de Administración y la Administración velarán por la seguridad de la Copropiedad, mediante estrategias, procedimientos, políticas y dispositivos que procuren esencialmente prevenir los incidentes en seguridad, estandarizar protocolos adecuados para reaccionar oportuna y adecuadamente ante eventos fortuitos e integrar el compromiso, responsabilidad y cooperación de todos los grupos de interés del Parque Residencial Sol Creciente. La política implica las siguientes premisas:

- 11.1. Compromiso y responsabilidad por parte de todos en acatar las normas y protocolos en seguridad.
- 11.2. Modernización e implementación de tecnología que permita la eficiencia y efectividad de los procesos de seguridad, aumentando la prevención y persuasión en seguridad.
- 11.3. Integración con las autoridades regionales y la comunidad.
- 11.4. Comunicación y campañas de divulgación y sensibilización en protocolos y normas de seguridad.

ARTÍCULO 12: PLAN INTEGRAL DE RIESGOS

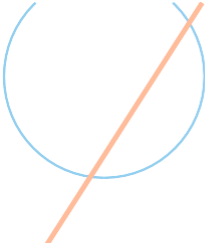
En el Parque Residencial Sol Creciente se deberá constituir el plan de Administración integral de riesgos, este identifica y caracteriza los diferentes riesgos de seguridad de la Copropiedad, los valora y genera un plan de mejoramiento continuo para la respectiva reducción, la Administración adecuada y la minimización del impacto en el caso fortuito de incidentes. Del plan integral del riesgo se desprenden los siguientes componentes:

- 11.1. Panorama de riesgos.
- 11.2. Presupuesto de corto, mediano y largo plazo para la modernización tecnológica en seguridad.
- 11.3. Procedimientos y protocolos internos y externos de seguridad y control.
- 11.4. Plan de capacitación y divulgación en seguridad.
- 11.5. Plan de emergencias.

ARTÍCULO 13: NORMAS GENERALES DE SEGURIDAD

Todos los Propietarios deben registrarse al ingresar al Parque Residencial Sol Creciente, mediante el mecanismo de control de acceso vigente y reportar las personas que ingresan, sean familiares y/o invitados.

- 12.1. Para el ingreso, todos los invitados deben cumplir con los protocolos de seguridad establecidos por la Administración a través de la Empresa de Vigilancia.
- 12.2. Todo el personal de servicio doméstico y en general que realicen trabajos en unidades privadas, deberá contar con un carné o ficha para el control de ingreso y salida.
- 12.3. Todos los proveedores, contratistas y terceros deberán dejar un documento diferente a la cédula contra la ficha de ingreso.
- 12.4. No está permitida la presencia y circulación de escoltas por las zonas comunes, sociales y/o deportivas. Los escoltas deberán permanecer en el lobby o parte exterior de la Copropiedad.
- 12.5. 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.
- 12.6. Por motivos de seguridad no se deberá dejar con ningún colaborador del Parque Residencial: dineros, llaves o encomiendas de pagos para terceros.
- 12.7. El Parque Residencial 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 el lugar destinado por la Administración para elementos perdidos.

- 12.8. Todo paquete que salga de la Copropiedad en poder de una persona diferente al Propietario o Tenedor de unidad privada debe ser autorizado por medio escrito por el Propietario y/o Tenedor de la unidad visitada según el formato dispuesto para ello.
- 12.9. 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.
- 12.10. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con paquetes sin ser autorizado de manera escrita por el Propietario según el formato dispuesto para ello, y una vez autorizadas, serán revisadas en el momento de salir (bolsos y paquetes).
- 12.11. Todo personal de servicio doméstico no podrá salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita entregada a la Administración según el formato dispuesto para ello con la firma de los padres.
- 12.12. Los Propietarios Tenedores o usuarios de la Copropiedad debe dirigirse ante el personal de vigilancia y oficios varios, con respeto.
- 12.13. Se sugiere que los propietarios de los inmuebles instalen puertas y/o chapas de seguridad, con ojos mágicos para observar a cualquier persona antes de permitir el ingreso a la vivienda, nunca preste o entregue las llaves de su vivienda a personas ajenas (empleadas domésticas, portería de vigilancia, amigos, personas ajenas de su familia más cercana)
- 12.14. Cambiar las chapas de las puertas cuando habite por primera vez su vivienda o extravié las llaves, si usa candados verifique que sean de alta seguridad.
- 12.15. Instalar rejas empotradas y soldadas si su vivienda está ubicada en los sitios más vulnerables, en especial los primeros y segundos pisos, según diseño establecido por el parque residencial.
- 12.16. Informar oportunamente a la Administración o vigilantes sobre actitud sospechosa o ruido escuchado en los alrededores de su vivienda.
- 12.17. Cada vez que ingresen personas en motocicleta se deben quitar el casco para que quede el registro en el CCTV.

ARTÍCULO 14: EVACUACIÓN EN CASOS DE EMERGENCIA

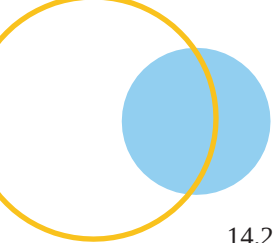
Las siguientes son algunas de las instrucciones que se deben seguir los copropietarios, arrendatarios o tenedores del conjunto Parque Residencial Sol Creciente, en caso de evacuación conforme al sistema de gestión, seguridad y salud en el trabajo:

- 13.1. Interrumpa la labor que está realizando.
- 13.2. Salga de la unidad privada.
- 13.3. No utilice el ascensor.
- 13.4. Descienda por las escaleras con cuidado y en orden.
- 13.5. Dele prioridad a mujeres, niños y adultos mayores
- 13.6. Trate de conservar la calma.
- 13.7. No grite; el gritar produce pánico.
- 13.8. Busque el sitio de concentración que se haya señalado previamente.
- 13.9. Si alguna persona se cae, ayúdele a levantar.
- 13.10. Aléjese de ventanas, espejos y artículos de vidrio que puedan quebrarse.
- 13.11. Transite con precaución si encuentra cables, postes, árboles, ramas y de cualquier otro objeto que pueda caer.
- 13.12. Evite usar elementos que produzcan fuego
- 13.13. Colabore con el personal de Bomberos, Cruz Roja, Defensa Civil, Brigadas de Seguridad y atienda sus instrucciones.

ARTÍCULO 15: EMPRESA DE VIGILANCIA

La empresa de vigilancia que preste sus servicios en el conjunto Parque Residencial Sol Creciente, así como todos los residentes y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- 14.1. Debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración para con todos los



Residentes de la Copropiedad.

- 14.2. Obtener la autorización previa del residente para el ingreso de sus visitantes; el vigilante se asegurará de quien concede la autorización de ingreso sea residente del inmueble. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de una persona no residente sin identificación plena.
 - 14.3. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de Propietarios, Tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.
 - 14.4. Impedir la entrada de vehículos de servicio público, carros escolares, exceptuando casos de incapacidad del residente, donde los vehículos o taxis autorizados entran al Parque Residencial Sol Creciente y se ubican en la zona de parqueo de discapacitados para recogerlo o dejarlo.
 - 14.5. Revisar los baúles de los vehículos de residentes a la salida y los vehículos de los visitantes al ingreso y a la salida del conjunto Parque Residencial Sol Creciente.
 - 14.6. Impedir el ingreso de vendedores ambulantes y promociones.
 - 14.7. Los domiciliarios deberán portar el chaleco distintivo entregado por la seguridad en el momento del registro.
 - 14.8. Impedir el ingreso a los inmuebles al personal de servicios públicos o privados. Los empleados de las empresas de servicios públicos deben ser acompañados por personal de seguridad del conjunto Parque Residencial Sol Creciente, para la verificación de daños. A estos empleados se solicitará la identificación de la empresa respectiva por parte del personal de vigilancia del conjunto y debe quedar consignado en la bitácora de la portería.
 - 14.9. Impedir el ingreso a la caseta de la portería, de personal diferente a vigilantes o de la Administración.
 - 14.10. Los implementos de seguridad de propiedad común serán de uso privativo de la Administración.
 - 14.11. Informar al propietario respectivo en caso de encontrar un vehículo parqueado con las puertas sin seguro, ventanas abiertas, etc. Este hecho quedará registrado en la minuta de control.
 - 14.12. Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería joyas, dineros, llaves, objetos de valor u otros.
 - 14.13. El guarda no está autorizado para permitir el acceso de los residentes a los contadores de la luz, contadores de gas, cuarto de máquinas (motobombas, ascensores etc.,) al no ser que exista autorización por parte de la administración o vaya acompañado de un funcionario autorizado.
 - 14.14. Revisar cualquier paquete, maleta, bolsa o similar, que retiren personas ajenas al conjunto Parque Residencial Sol Creciente, (visitantes, empleados de empresas de servicios públicos o empresas prestadoras de servicios a los residentes, etc.).
 - 14.15. El guarda está autorizado para revisar cualquier bolso, paquete, tula, bolsa o maletín de personas que se sorprendan deambulando por las zonas comunes del conjunto Parque Residencial Sol Creciente.
 - 14.16. El guarda no está autorizado para llevar paquetes, bolsas o mercados a los apartamentos.
 - 14.17. El personal de vigilancia no está autorizado para enseñar apartamentos para venta o arriendo.
 - 14.18. 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
 - 14.19. Consignar en la minuta de convivencia, cualquier evento y/o conducta que atente contra la sana convivencia de la comunidad, suministrando el detalle necesario para que la Administración pueda gestionar el caso reportado.
 - 14.20. El administrador del conjunto Parque Residencial Sol Creciente no se hace responsable por los préstamos de dinero o negocios que se celebren entre los residentes, los guardas de seguridad y empleados de servicios generales.
 - 14.21. No se permitirá ni responderá por artículos de cualquier índole que sean dejados en el parqueadero, pues éste sólo está destinado para los vehículos, en los sitios que han sido asignados.
 - 14.22. No se permitirá ni responderá por bicicletas, triciclos, coches, materas, ni ningún otro objeto que sea dejado en áreas comunes; para el caso de las bicicletas únicamente en el sitio autorizado para éstas.
 - 14.23. No están permitidas las visitas al guarda de seguridad, ni corrillos en la Caseta de portería o entrada del conjunto Parque Residencial Sol Creciente.
 - 14.24. No se permitirá la salida de electrodomésticos o muebles sin la autorización previa por escrito del residente, dirigida al Administrador. En caso contrario el vigilante deberá registrar en la minuta, nombre del residente que retira y hacer firmar.
 - 14.25. El guarda estará pendiente de lo que sucede dentro del conjunto Parque Residencial Sol Creciente, por medio de las cámaras y rendirá un informe escrito en caso de presentarse una falta de tipo leve, moderada, grave o muy grave a la vez que registrará el hecho en la minuta; esto se hará en el momento que suceda la falta.
- 

- 14.26. Solicitar y entregar las fichas de parqueadero de vehículos, motos y bicicletas.
- 14.27. 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.
- 14.28. El personal de vigilancia podrá permitir el ingreso o salida de trasteos únicamente en el horario comprendido entre las 7:00 a.m. y las 5:00 p.m., de lunes a sábado, verificando que el Copropietario cuente con la respectiva autorización escrita por parte del Propietario. No se permitirán mudanzas ni domingos ni festivos.
- 14.29. El personal de vigilancia no permitirá la salida del edificio de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable.
- 14.30. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la Copropiedad, el responsable de la recepción deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso a la Copropiedad. El personal de Seguridad no podrá impedir el ingreso de estos funcionarios al Conjunto, especialmente para el caso de suspensión de servicios. De la misma manera, el Guarda de seguridad no está obligado a anunciar este tipo de visitas.
- 14.31. Para el ingreso de los vehículos de Propietarios al parqueadero, el Propietario deberá mantener actualizada la información del vehículo que ingresa a la Copropiedad en los registros de la Administración, de la misma manera, se obliga a utilizar de manera correspondiente la ficha asignada a su parqueadero.
- 14.32. La administración promoverá campañas de enseñanza para estos casos.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, si fuere necesario modificar la reglamentación aquí establecida, el Consejo de Administración queda facultado de acuerdo a lo establecido por la Asamblea General de Copropietarios para efectuar dichas modificaciones, sobre bases debidamente justificadas.

PARQUEADEROS, VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS

CAPÍTULO 10

Los copropietarios, arrendatarios o tenedores, deberán cumplir las recomendaciones estipuladas en el presente Manual de Convivencia en relación a los parqueaderos propios, sociales, de discapacidad y bicicleteros que existen en el Parque Residencial Sol Creciente, cumpliendo con la respectiva ocupación así:

ARTÍCULO 16: PARQUEADEROS PROPIOS

Se refiere a la propiedad extendida de una vivienda en propiedad horizontal. Los propietarios con estacionamientos propios deben cumplir las normas y pagar las cuotas de administración establecidas.

ARTÍCULO 17: PARQUEADEROS SOCIALES

Son áreas comunes a cargo de la administración, para el uso exclusivo de visitantes de los residentes del conjunto Parque Residencial Sol Creciente.

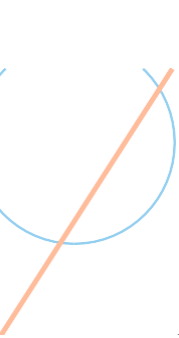
ARTÍCULO 18: PARQUEADEROS DE DISCAPACIDAD

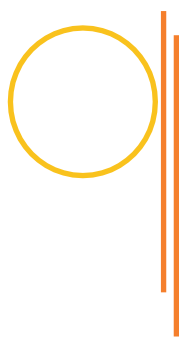
Parqueaderos reservados de manera exclusiva para las personas en condición de discapacidad y señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad, el cual deberá informar a la administración su condición con el certificado de discapacidad emitido por Secretaría de Salud y el permiso tramitado ante Secretaría de Movilidad.

ARTÍCULO 19: NORMAS Y PROHIBICIONES

- 19.1. ¿Está prohibido sobrepasar el límite de velocidad dentro del Parque Residencial Sol Creciente, que es de **10 KM** de velocidad?
- 19.2. Está prohibido el parqueo de vehículos de mudanzas en la entrada de acceso al parqueadero. Esta acción impide el acceso e ingreso libre de los vehículos del Parque Residencial Sol Creciente.
- 19.3. No se deben estacionar vehículos, Motocicletas, bicicletas entre otros., en los parqueaderos señalizados



- 
- para discapacidad, son de uso exclusivo de esta población o en situación de emergencia para vehículos en prestación de servicio para tal fin como; taxis, ambulancias, defensa civil, medicina domiciliaria etc.
- 19.4. En los parqueaderos de discapacidad solo podrán estacionarse taxis para recoger o descargar enfermos, ambulancias para recoger o descargar pacientes o vehículo de paramédicos para prestar atención a residentes dentro de los Apartamentos por emergencia de salud o tratamiento. En caso contrario debe permanecer libre.
- 19.5. Los copropietarios arrendatarios o tenedores y que se encuentren en mora con el pago las expensas comunes, cuotas de administración, extraordinarias etc., no tienen derecho al uso de parqueaderos sociales para sus visitantes.
- 19.6. Las zonas de parqueo no podrán tener destino diferente en cuanto a su uso, tales como reuniones, juegos infantiles como bicicletas, motos, patines, o juegos de pelotas, balones, etc.
- 19.7. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como mini camiones, microbuses, de mudanza y en general todo vehículo que supere 1 tonelada. Igualmente, a la zona de parqueo no podrán acceder vehículos que excedan 2.20 metros de altura.
- 19.8. Ningún vehículo debe estar estacionado en las zonas de tránsito ni maniobrar frente a las celdas de parqueo, esta práctica obstaculiza la libre movilidad de los vehículos que hacen uso del parqueadero.
- 19.9. Todo motociclista al ingresar y salir se deberá quitar el casco; y los conductores de vehículos deberán bajar el vidrio para ser identificados por la cámara.
- 19.10. Se prohíbe dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos de tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y/o explosivos.
- 19.11. Los propietarios, arrendatarios o tenedores cuyos vehículos de visitantes presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes se hace responsable por la limpieza del parqueadero, o se realizara el respectivo procedimiento de llamado de atención.
- 19.12. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color, con una antelación de 5 días calendario. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.
- 19.13. Todo vehículo deberá ser parqueado en reversa: Según lo indica la norma NTC 4904, La seguridad en estacionamientos debe ser siempre una prioridad, y el estacionarse de reversa es un factor que puede prevenir muchos incidentes de manera fácil y simple. Previene errores humanos, facilitará todo al momento de abandonar el estacionamiento y más en un caso de emergencia, pensando en seguridad si la necesidad de evacuar es urgente.
- 19.14. El vehículo deberá permanecer cerrado con llave y/o alarma, no dejar paquetes, dinero, celulares y elementos personales que no sean propios del automóvil, ya que la administración no se hará responsable.
- 19.15. Está prohibido consumir bebidas alcohólicas, fumar cigarrillo, consumir alucinógenos dentro de los vehículos en las áreas de parqueo. También eventos que atenten contra la moral y ética de los demás.
- 19.16. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueo y sus accesos, como zonas de juego infantil o para prácticas deportivas. En caso de daño a un vehículo por imprudencia de un menor los padres del mismo o las personas que hagan sus veces responderán por las sanciones y multas respectivas.
- 19.17. No se prestará Luz de zonas comunes para aspirar los vehículos, cargar baterías de elementos eléctricos, tomar agua de las zonas comunes para realizar limpieza de vehículo alguno (carros, motos, bicicletas).
- 19.18. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración o vigilancia, quien según las circunstancias deberá tomar las medidas pertinentes para el arreglo del problema.
- 19.19. Al ingresar al parqueadero del Parque Residencial Sol Creciente, el propietario deberá tener instalado los dispositivos de activación del sistema automatizado de puertas vehiculares en su carro y/o moto y/o bicicleta, de lo contrario deberá presentarse al personal de vigilancia, con su respectiva tarjeta de propiedad.
- 19.20. Para retirar el vehículo y/o carro y/o la moto del Parque Residencial Sol Creciente, el propietario deberá tener instalado los dispositivos de activación del sistema automatizado de puertas vehiculares en



su carro y/o moto y/o bicicleta, de lo contrario deberá presentarse al personal de vigilancia, con su respectiva tarjeta de propiedad, de lo contrario no puede retirarlo.

- 19.21. En caso de pérdida de los dispositivos de activación del sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales, el copropietario, arrendatario o tenedor debe radicar un oficio explicando la situación y solicitando un nuevo dispositivo; la administración tramitará dicha solicitud y hará el cobro respectivo.
- 19.22. Si el poseedor del sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales lo pierde, debe colocar la denuncia respectiva y solicitar una nueva a la administración donde deberá depositar la suma de vigente en la cuenta del Parque Residencial Sol Creciente.
- 19.23. En caso de pérdida se debe reportar inmediatamente al servicio de seguridad de la copropiedad para que el dispositivo sea bloqueado. De omitirse este paso se verá expuesto a sanciones y /o multas por poner en riesgo la seguridad de la copropiedad.
- 19.24. Si el poseedor del sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales lo daña, deberá pagar la tarifa vigente en la cuenta de la del Parque Residencial Sol Creciente, para que se le expida una nueva.
- 19.25. El sistema automatizado de puertas vehiculares y peatonales es uso exclusivo e intransferible del beneficiario.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, si por causa de cambios en procedimientos originados en adelantos técnicos, fuere necesario modificar la reglamentación establecida, el Consejo de Administración queda facultado para efectuar dichas modificaciones, sobre bases debidamente justificadas.

ARTÍCULO 20: ACCIONES INDEBIDAS EN PARQUEADEROS

Los propietarios, arrendatarios y tenedores de vehículos deberán abstenerse de realizar las siguientes operaciones en los parqueaderos, o podrá ser acreedor de sanciones no pecuniarias de acuerdo con el presente Manual.

- 20.1. Realizar reparaciones o pintura del vehículo; sólo se permitirán los trabajos necesarios para desvararse dentro de la propiedad cualquiera que sea el medio que emplee.
- 20.2. Lavar los vehículos, dentro de la zona de parqueaderos.
- 20.3. Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos.
- 20.4. Suprimir el tubo de escape de gases.
- 20.5. Sintonizar la radio o equipo de sonido a alto volumen
- 20.6. Manchar el piso de los parqueaderos con goteo permanente de aceite, grasa o pintura u otro elemento. Si ello ocurre, deberá proceder de inmediato a su limpieza y/o reparación; en caso de no hacerlo, el Administrador ordenará la limpieza y/o reparación, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
- 20.7. Sobrepasar los linderos de cada uno de los parqueaderos, según su escritura pública.
- 20.8. Utilizar como parqueadero zonas de circulación vehicular, espacios no demarcados para ello, con excepción de fuerza mayor o en caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas o espacios vecinas no habilitadas y las áreas de circulación.
- 20.9. Obstruir el ingreso o salida de la copropiedad.
- 20.10. Cada unidad de parqueo privada debe hacer uso del mismo con un solo vehículo, con ello estamos protegiendo los vehículos de abolladuras, rayones, etc.
- 20.11. El copropietario y/o residente debe informar por escrito a la Administración, todo cambio de vehículo, precisando su número de placa, marca y color con una antelación de 5 días calendario, el cual debe hacer el registro correspondiente para la instalación de los dispositivos de activación del sistema automatizado de puertas vehiculares. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el presente Manual. el Consejo Administración definirá el tipo de sanción según la afectación.
- 20.12. Activar la alarma de su vehículo cuando ésta esté defectuosa o sensible.
- 20.13. Utilizar el parqueadero para aspirar, los vehículos.
- 20.14. Utilizar los parqueaderos como depósito, (cajas, trasteos, escombros y similares).
- 20.15. El vehículo que ingrese como visitante, deberá estar ubicado en la unidad designada por el personal de seguridad.
- 20.16. Dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, elementos tales como muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables.
- 20.17. Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave.

PARÁGRAFO PRIMERO: El no cumplimiento de estas normas generará sanciones y multas, no pecuniarias.

ARTÍCULO 21

DAÑOS OCASIONADOS POR VEHÍCULOS, MOTOS Y BICICLETAS A BIENES DE USO COMÚN O A TERCEROS

Cualquier daño o perjuicio a las instalaciones del Parque Residencial Sol Creciente, será informado al Administrador por el causante o la seguridad; en caso de renuencia por parte del responsable del daño a reparar y/o indemnizar el perjuicio causado, el Administrador acudirá a las autoridades judiciales o de policía a fin de que se restablezca el daño. Ahora bien, si el daño es ocasionado a un tercero o a sus bienes, éste podrá acudir ante las autoridades competentes con el fin de iniciar la respectiva acción para el restablecimiento de su derecho.

La zona de parqueadero es de uso exclusivo para los vehículos, bicicletas o Motos, de tal forma, que los daños ocasionados por los niños a los vehículos, bicicletas o Motos allí parqueados, productos de los juegos con balones, bicicletas, patinetas u otros, serán directamente responsabilidad de los padres del menor causante del daño, y como tal, se deberá compensar o retribuir lo dañado.

Se prohíbe Montar bicicleta dentro del Parque Residencial Sol Creciente, parqueadero, pasillos, jardines etc.

BICICLETEROS

ARTÍCULO 22

La Copropiedad mantendrá zonas dispuestas como bicicleteros para la ubicación de las bicicletas de tránsito de los residentes del Parque Residencial Sol Creciente.

Este sistema se dispondrá para la debida utilización de las zonas de parqueo vehicular y evitar dejar las bicicletas en las áreas comunes y que este espacio acondicionado para las mismas sea utilizado como norma dentro del Conjunto.

ARTÍCULO 23: DETERMINACIÓN Y USO

Corresponde a las áreas comunes ubicadas en el sótano, la cual se encuentran destinada para el lugar de bicicletas de los propietarios y residentes, se rige por las siguientes disposiciones:

- 23.1. Todos los copropietarios tienen derecho a participar del uso y goce de los bicicleteros disponibles, bajo las condiciones y parámetros establecidos por la Administración y el Consejo de Administración. El área de estacionamiento para bicicletas cuenta con 328 cupos.
- 23.2. Los bicicleteros son espacios para bicicletas de tránsito no de almacenamiento, por tanto, la asignación del espacio será directamente proporcional a la necesidad.
- 23.3. El residente que tenga asignado un espacio en el bicicletero requiera retirar o ingresar la bicicleta, contará con un registro previo ante Administración y obtendrá un chip de acceso para su ingreso y salida del Parque Residencial.
- 23.4. La seguridad de las bicicletas son directamente responsabilidad del propietario colocando el respectivo candado a su vehículo, al momento de ubicarlo dentro del bicicletero.
- 23.5. Se requiere usar un sistema de seguridad para cada bicicleta. La seguridad se exime de responsabilidad de bicicletas dejadas sin este sistema de seguridad.
- 23.6. Así mismo, por seguridad, a la salida y entrada al sótano por la rampa de acceso vehicular, se debe ingresar sin estar sobre la bicicleta.

ARTÍCULO 24: ASIGNACIÓN DE CUPOS

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

- 24.1. 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.
- 24.2. Estar al día en pagos de expensas comunes durante semestre anterior a la asignación del espacio de bicicletero.
- 24.3. La unidad residencial no deberá tener llamados de atención en los últimos tres meses anteriores a la asignación de cupo.

- 24.4. Cada propietario tendrá derecho máximo de un cupo por apartamento para el ciclero, según disponibilidad y necesidad.
- 24.5. En el momento en que la ocupación del ciclero sea del 70 % de su capacidad, se entrará a hacer sorteo de dichos espacios, bajo las condiciones determinadas por la administración que son:
- 24.6. Se realizará convocatoria a sorteo con 15 días de anticipación para que se realicen las inscripciones de un cupo por unidad residencial y cumplan con lo indicado en 5.14.1.
- 24.7. El espacio asignado de los cicleros anteriores deberá ser desocupado en su totalidad para realizar el nuevo sorteo a más tardar 1 día antes del sorteo so pena de inhabilidad para participar en dicho sorteo.
- 24.8. Las unidades residenciales registradas se imprimirán en papeles individuales y se sacará uno a uno el papel los ganadores hasta completar el cupo.
- 24.9. El usuario del ciclero deberá velar por la seguridad de su bicicleta, teniendo en cuenta que debe portar un candado o guaya que garantice el no hurto de la misma.
- 24.10. El usuario del ciclero deberá tener cuidado de no dañar las demás bicicletas cuando esté ingresando o retirando su bicicleta del sitio asignado.
- 24.11. Al retirar su bicicleta del Parque residencial, deberá seguir las condiciones de seguridad que se le informen oportunamente por parte de la Administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: La empresa de vigilancia ni la administración del Parque Residencial Sol Creciente, no se harán responsables por pérdidas o daños en las bicicletas que llegaré a ocurrir por descuido de los propietarios de estas, por no colocar candado a estos vehículos dentro del ciclero o porque estos elementos sean ubicados en zonas comunes no adecuadas y acondicionadas para su estacionamiento.

ARTÍCULO 25: REGISTRO

Se debe realizar el debido proceso de registro para su ingreso, según lo establecido por la Administración.

- 25.1. El visitante debe ocupar el parqueadero que el Guarda de seguridad asigne, según disponibilidad de cupo.
- 25.2. El visitante tendrá derecho a estacionamiento gratis de acuerdo a disponibilidad hasta por 6 horas continuas, transcurrido este tiempo se generará el cobro según la tarifa vigente socializada en Asamblea de dicho período. La tarifa máxima diaria o nocturna será de máximo 12 horas continuas de estacionamiento, en caso de exceder el vehículo deberá ser retirado del Parque Residencial dándole oportunidad a un nuevo visitante, al generarse caso omiso el inmueble quedará sancionado para hacer uso de este servicio hasta por dos meses. En caso de no darse el pago de la tarifa de parqueadero por un visitante, el residente o copropietario que autorizó el ingreso será solidario de la deuda por este concepto y se cargará a la cuota de administración del mes siguiente.



DEPÓSITOS, TRASTEOS Y MUDANZAS

CAPÍTULO 11 y 12

ARTÍCULO 26

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

ARTÍCULO 27: PROHIBICIONES

No se permite utilizar los depósitos para guardar:

- 27.1. Material inflamable,
- 27.2. Sustancias peligrosas,
- 27.3. Desperdicios sólidos,
- 27.4. Químicos tóxicos,
- 27.5. Estupefacientes,
- 27.6. Sustancias ilegales,
- 27.7. Bienes de procedencia ilícita,
- 27.8. Armas o materiales explosivos,
- 27.9. Animales,
- 27.10. Productos alimenticios perecederos,
- 27.11. Desperdicios
- 27.12. Basuras
- 27.13. 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.

ARTÍCULO 28: PROCESO

Para permitir el acceso o salida de cualquier trasteo o mudanza se requiere el PAZ Y SALVO expedido por la Administración, el cual se obtiene enviando una comunicación escrita a la Administración con tres (3) días de anticipación, llenando la solicitud en que determina con exactitud el día y la hora en que se va a efectuar el trasteo previa cancelación de las cuotas de administración tanto ordinarias como extraordinarias y multas, hasta el mes en que se efectúe la mudanza.

- 28.1. Con la comunicación se deberá dejar un depósito según el valor vigente comunicado en el formato de Mudanza, establecido previamente por la Administración y Consejo de Administración, con el fin de cubrir daños que se causen a las zonas comunes o propiedades privadas del Parque Residencial Sol Creciente, dinero que será utilizado para corregir el daño causado, en caso de que no se ocasione ningún daño durante la mudanza, este depósito será reembolsado el mismo día o a los tres días siguientes, una vez se constate que no se ha causado ningún daño a las zonas y/o propiedades antes mencionadas.
- 28.2. El ingreso o salida de mudanzas sólo se podrá realizar de 7:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a sábados.
- 28.3. Los días domingos y festivos no se pueden realizar trasteos de ninguna clase.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los copropietarios, arrendatarios o tenedores que no están al día con el pago de las cuotas de Administración no tendrán autorización para ingresar o retirar trasteos hasta cuando no tenga su paz y salvo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para ser retirado del Parque Residencial Sol Creciente, todo electrodoméstico o enseres deberán contar con autorización escrita por el residente en el respectivo formato.

PARÁGRAFO TERCERO. La persona que en trasteo o mudanza ocasione daños en las zonas comunes deberá arreglar el daño, en caso tal de no hacerlo se descontará del depósito dejado en caso de exceder el monto se hará el cargo al inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO. Es obligación del residente que esté realizando el trasteo exigir el protector al ascensor y el acta de estado de los puntos fijos al recorrido de la empresa de seguridad.

DOMICILIOS Y SERVICIOS EXTERNOS



CAPÍTULO 13

ARTÍCULO 29

No se permite la entrada de vehículos de servicio público a la Copropiedad, sólo podrá estacionar mientras aborda o desciende el pasajero, en la rampa de ingreso hacia el lobby de la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda expresamente prohibido el ingreso a la Copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.

29.1. Se autoriza el ingreso de servicio de domicilio siempre y cuando utilicen la entrada peatonal, se anuncie previamente indicando el sitio de donde viene y acate el protocolo de registro establecido por la empresa de seguridad en Portería, este protocolo deberá ejecutarse por cada ingreso sin excepción.

29.2. Si no presenta un documento el domiciliario, no será autorizado su ingreso y el residente deberá bajar a la portería a recibir su domicilio.

ARTÍCULO 30: PROHIBICIONES

Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la Copropiedad, en caso de omisión a esta norma se le negará el ingreso.

30.1. Para los domiciliarios es obligatorio transitar dentro del Parque Residencial Sol Creciente, portando el chaleco distintivo para este servicio.

ASEO ÁREAS COMUNES

CAPÍTULO 14

ARTÍCULO 31: ES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO



31.1. Las basuras deben ser clasificadas y colocadas en bolsas, para su tratamiento ecológico y depositadas en el shut de basuras. Los residuos serán expulsados por el ducto correspondiente en cada piso de forma cerrada evitando su esparcimiento en el shut.

31.2. No se debe dejar cajas, bolsas, periódicos u otros objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Estos materiales se dejarán en el cuarto de basuras asignado en cada torre en el primer piso que estará habilitado para este fin. Se prohíbe el depositarlos a través de los ductos puestos en cada piso, ya que pueden obstruir el paso y generar contaminación por olores y rebosamientos.

31.3. Queda prohibido al personal de aseo guardar en los espacios designados para su uso armas, joyas, dineros o cualquier paquete de terceros. De igual forma queda expresamente prohibido el ingreso a estos sitios de personas no autorizadas.

31.4. Los residuos propios de remodelaciones o reparaciones al interior de los apartamentos deben ser retirados por el propietario o arrendatario del mismo. En ningún caso se permite depositar escombros en el shut o dejarlos en la zona de material reciclable. Se deberá cumplir con el procedimiento establecido por las entidades del municipio, llamando a la empresa de aseo, aportar el número de cuenta de servicio y agendar su recolección. El incumplimiento de esta medida ocasionará sanciones.

31.5. Queda prohibido colocar las basuras al lado de los apartamentos o en las zonas comunes y/o arrojar las basuras del interior del apartamento a las zonas comunes.

31.6. No se deben arrojar telas, seda dental, materiales duros o insolubles, tierra, arena y demás elementos que puedan obstruir cañerías, lavamanos, lavaplatos o servicios sanitarios, como destapar cañerías con productos químicos que las obstruyan, inutilicen o dañen.

31.7. Con el propósito de fomentar la salubridad en todo el Parque Residencial Sol Creciente, la Administración promoverá por escrito la celebración, al menos una vez al año, de una jornada de fumigación. La cual estará a cargo de una empresa especializada y la fumigación de cada apartamento, será contratada y su costo asumido en forma directa por cada propietario o residente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los jardines, los pasillos, escaleras, ascensores, parqueaderos, parques infantiles, gimnasio, piscina, zona de squash, salones sociales, hacen parte de las zonas comunes y como tal del Parque Residencial Sol Creciente, se les debe dar un tratamiento adecuado. Por lo tanto, se prohíbe dejar residuos de materiales, muebles y enseres.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Está prohibido fijar carteles, afiches y demás elementos que generen contaminación visual sobre las fachadas del Parque Residencial Sol Creciente, incluyendo los vidrios de las ventanas, así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes.

PARÁGRAFO TERCERO: Las multas y sanciones que se establecen para este capítulo son de alto impacto a la comunidad y serán de estudio del Consejo de Administración para fijar el tipo de sanción.

ZONAS Y BIENES SOCIALES

CAPÍTULO 15

ARTÍCULO 32

Los residentes deberán cumplir y hacer cumplir las siguientes obligaciones y prohibiciones por parte de su grupo familiar y sus invitados:

ARTÍCULO 33: OBLIGACIONES

- 33.1.Limitar el uso de las zonas comunes a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal; por lo tanto, se prohíbe colgar o poner a secar ropa, tapetes, zapatos, etc., en escaleras, entradas y ventanas.
- 33.2.Preservar los jardines, zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de energía, tableros de servicios públicos, zonas sociales, bancas, juegos infantiles, canecas y avisos etc.
- 33.3.Mantener el aseo de las zonas comunes. No arrojar basuras, colillas de cigarrillos, botellas de licor, papeles, excrementos de mascotas y demás desechos en pasillo, hall, jardines, parque infantil, parqueadero, etc.
- 33.4.Es responsabilidad de los padres que los niños menores de 6 años que estén en las zonas comunes deben estar acompañados por mayores responsables encargados de cuidarlos.
- 33.5.Propender que su grupo familiar en especial los menores de edad cuiden las áreas destinadas al uso común del Parque Residencial Sol Creciente.
- 33.6.Velar porque su grupo familiar (hijos) no juegue a altas horas de la noche, provocando ruido o cualquier tipo de actos que perturben la tranquilidad y descanso de los residentes, para el presente numeral se entienden altas horas de la noche después de las 8:00 p.m. y antes de las 6:00 a.m.

ARTÍCULO 34: PROHIBICIONES

- 34.1.Está prohibido utilizar las escaleras como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
- 34.2.Está prohibido utilizar el ascensor como zona de juegos, escribir en las paredes y ensuciar las mismas.
- 34.3.Está restringido tener dentro de las unidades residenciales animales como **perros de manejo especial**, animales salvajes o prohibidos por la Sociedad Protectora de Animales etc., que atenten contra la tranquilidad, seguridad y salud de los residentes.
- 34.4.Los juegos infantiles únicamente podrán ser utilizados por niños hasta los 8 años de edad.
- 34.5.Las áreas comunes de la copropiedad no pueden ser alteradas modificadas respecto a las fachadas y balcones de los apartamentos: puertas y color de puertas, presentación de los muros y su color en puntos fijos y exteriores, presentación de los marcos de las ventanas en su forma, color o material, modificación de la presentación de los balcones o su color sin la autorización impartida por la Asamblea General de Copropietarios del Parque Residencial Sol Creciente.
- 34.6.Los propietarios de los últimos y segundos pisos no podrán elevar construcciones sin autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios y el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 34.7.Fumar cigarrillo, consumir bebidas alcohólicas o consumir cualquier tipo de sustancia alucinógena o estimulantes en las zonas comunes del Parque Residencial Sol Creciente.
- 34.8.Obstruir puertas, accesos y demás bienes de uso común. Los pasillos de circulación interior deben permanecer libres de cualquier tipo de elementos de tal forma que permitan la evacuación de personas sin riesgo de accidentes por tanto no está permitido colocar en ellos coches, sillas, bicicletas, triciclos, materas y demás objetos que impidan una fluida movilidad.
- 34.9.Instalar o colocar en las paredes, pisos, balcones o techos de la Propiedad Privada o común, cargas o pesos excesivos que atenten contra la solidez de la unidad.
- 34.10. Arrojar cualquier clase de objeto, basura, colillas de cigarrillo en las zonas de uso común.
- 34.11. Tender ropa, alfombras, cobijas u otros objetos en las ventanas, balcones, barandas o demás sitios a la vista de los ocupantes de la unidad o del público.

- 34.12. Ubicar en los balcones bicicletas, materas o cualquier elemento visible que deteriore o contamine visualmente la estética de los edificios.
- 34.13. Agredir de manera verbal o física a nuestros vecinos, visitantes, empleados de la Copropiedad, Administrador, Contador, Revisor Fiscal, miembros del Consejo de Administración o miembros del Comité de convivencia; el hacer caso omiso de esta recomendación generará sanciones sucesivas hasta llegar a expulsión de la copropiedad por persona no grata en Convivencia.
- 34.14. Realizar fiestas o colocar música a alto volumen en las unidades privadas, salón social, áreas de recreación o zonas comunes. En todo caso el nivel de decibeles a cualquier hora del día o de la noche no podrá sobrepasar 65db en el día y 55db en la noche.
- 34.15. Dejar que sus mascotas, hagan sus necesidades fisiológicas dentro de la copropiedad como zonas verdes, pasillos, escaleras, hall etc.
- 34.16. Queda restringido el uso de las zonas sociales (Club House Deportivo y Recreativo) a los inmuebles que registren saldos en cartera a corte del cierre de cada mes.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los copropietarios, arrendatarios, tenedores y/o terceros que modifiquen alteren las áreas comunes etc., serán acreedores a una posible demanda judicial y/o una sanción no pecuniaria por parte de la administración la cual será de dos cuotas de administración, dinero que se destinará para dejar nuevamente esa área común en las condiciones en las que se encontraba.

ELEMENTOS DE LA COPROPIEDAD PARA USO DE LOS RESIDENTES

CAPÍTULO 16

CARROS DE MERCADO Y CARRETILLAS

ARTÍCULO 35: DESCRIPCIÓN

Los carros de mercado, para trasteo y carretillas son para uso exclusivo dentro de la Copropiedad.

- 35.1. Al solicitar prestado el carro para mercado, trasteo o zorra, deberá registrarse con la cedula y dejar un documento de identidad diferente a esta, en portería, informar torre y apto a donde se dirige.
- 35.2. En cuanto se termine de utilizar el carro utilizado, este deberá retornarse de manera inmediata a la portería en las mismas condiciones que fue entregado.
- 35.3. Al transitar con los carros para trasteo o carretillas por las zonas comunes, las edificaciones, etc., se debe tener total precaución en no dañar ninguna de estas. (Jardines, paredes, ascensores, etc.)
- 35.4. Al acceder a zonas internas de las edificaciones, se debe tener precaución de no dañar paredes, ascensores, etc.

ARTÍCULO 36: PROHIBICIONES

- 36.1. No se permite subir niños ni animales a los carros de mercado y carretillas.
- 36.2. Los carros de mercado son únicamente para transportar mercados respetando su capacidad máxima y deben circular por los senderos peatonales únicamente.
- 36.3. Se debe tener precaución de no regar líquidos dentro de los carros.
- 36.4. Se prohíbe que en los carros de mercado y carretillas se transporten materiales inflamables, enseres y cualquier objeto que exceda las dimensiones de los mismos.
- 36.5. Los carros de trasteos son únicamente para transportar enseres, por lo tanto, no se permite transportar material de construcción en ellos.

ASCENSOR

ARTÍCULO 37: DESCRIPCIÓN

Es un bien común que esta para el servicio de los residentes de las torres que hacen parte del Parque Residencial Sol Creciente, Es un sistema de transporte vertical, diseñado para mover personas u objetos entre los diferentes niveles del edificio.



ARTÍCULO 38: NORMAS PARA EL USO ADECUADO DEL ASCENSOR

- 38.1. No utilizar los ascensores en caso de incendio, temblor o desborde de agua que invada el hueco del ascensor.
- 38.2. Si vamos corriendo o a paso ligero hacia el ascensor, pero ~~nos sigue~~ otra persona, no debemos darle al botón para subir corriendo. Hay que esperar a que llegue esa otra persona (o varias personas). El ascensor es un elemento común que todos debemos compartir. Es muy desconsiderado oír pasos tras de nosotros y “llevarse” el ascensor para nosotros solos.
- 38.3. Al entrar y al salir del ascensor hay que saludar. Al menos dar los buenos días (tardes o noches), y un adiós (hasta luego, etcétera) al salir.
- 38.4. No sobrepasar la capacidad máxima de carga de pasajeros estipulada.
- 38.5. No saltar o realizar movimientos bruscos dentro de la cabina.
- 38.6. No accionar el botón de la campanilla de alarma, salvo en casos de emergencias.
- 38.7. No registre llamadas innecesarias en la botonera de cabina, ahorrara energía eléctrica y evitara desgastes prematuros.
- 38.8. No oprimir reiteradamente el botón de piso cuando la llamada ha sido registrada, (luz encendida de botonera). En caso de doble botón (subir bajar), oprimir solamente el que corresponde.
- 38.9. No intente salir de la cabina por sus propios medios si el ascensor se detiene entre pisos, tenga calma, presione el botón de alarma y aguarde el auxilio del encargado del edificio quien avisara a la empresa de mantenimiento.
- 38.10. No detenerse jamás en el umbral de la cabina, aunque estén ambas puertas (de piso y de cabina) abiertas.
- 38.11. No permita que los niños viajen solos y aléjelos de las puertas tanto de cabina como las de los pisos.
- 38.12. No permita que sus hijos jueguen con el ascensor.
- 38.13. No arroje residuos ni colillas de cigarrillos al hueco del ascensor, puede producir un incendio.
- 38.14. No desespere si el ascensor al subir pasa por su piso sin detenerse, tenga calma, está programado para atender las llamadas al bajar.
- 38.15. No detener el ascensor abriendo la puerta de la cabina.
- 38.16. No forzar la detención de la cabina tratando de abrir la puerta de palier al paso del ascensor.
- 38.17. No abra las puertas hasta que esté totalmente detenido el ascensor.
- 38.18. No forzar la detención de la puerta de cabina del ascensor.

ARTÍCULO 39: PROHIBICIONES

- 38.1. Fumar dentro del ascensor.
- 38.2. Dañar con golpes, rayones, dibujos u otras acciones, el ascensor o cualquier elemento de estos.
- 38.3. Botar basura en el ascensor.
- 38.4. Hacer actos sexuales dentro del ascensor
- 38.5. Manipular sin justificación los dispositivos dispuestos para emergencias.
- 38.6. Pegar avisos afiches o publicaciones en el ascensor.
- 38.7. Hacer trasteos los domingos y festivos.
- 38.8. Permitir que los niños jueguen con el ascensor.
- 38.9. Saltar y bloquear el ascensor
- 38.10. Permitir que las mascotas hagan las necesidades fisiológicas dentro del ascensor

ARTÍCULO 40: SANCIONES

El incumplimiento de los deberes y prohibiciones contemplados en este Manual para el uso del ascensor acarreará las siguientes sanciones:

- 38.11. En caso de daños del ascensor, el arreglo estará a cargo exclusivo de quien lo originó, el pago y la reparación del mismo.

ANIMALES DOMÉSTICOS Y MASCOTAS

CAPÍTULO 17

“...Los animales como seres sintientes no son cosas, recibirán especial protección contra el sufrimiento y el dolor, en especial, el causado directa o indirectamente por los humanos...”.

La ley 1744 de 2016 establece los siguientes principios, respecto a la protección animal así:

ARTÍCULO 3º

“...

- a. **Protección al animal.** El trato a los animales se basa en el respeto, la solidaridad, la compasión, la ética, la justicia, el cuidado, la prevención del sufrimiento, la erradicación del cautiverio y el abandono, así como de cualquier forma de abuso, maltrato, violencia, y trato cruel;
- b. **Bienestar animal.** En el cuidado de los animales, el responsable o tenedor de ellos asegurará como mínimo:
 1. Que no sufran hambre ni sed;
 2. Que no sufran injustificadamente malestar físico ni dolor;
 3. Que no les sean provocadas enfermedades por negligencia o descuido;
 4. Que no sean sometidos a condiciones de miedo ni estrés;
 5. Que puedan manifestar su comportamiento natural.

...”

ARTÍCULO 41: TENENCIA DE ANIMALES EN LA COPROPIEDAD

La administración exigirá al tenedor de una mascota, que tome todas las medidas que sean necesarias, para que cuando se encuentre en las zonas comunes, no se generen riesgos, inconvenientes o alteraciones respecto a los demás cohabitantes.

Entre tales medidas se encuentran el uso de bozales y correas, la constante presencia del dueño o un tercero que procure la buena conducta del animal, entre otras. Ahora bien, es importante aclarar que mientras la mascota se encuentre en el interior del bien o en las zonas privadas, el tenedor debe tener cuidado respecto a las normas de higiene necesarias, como lavar los orines y recogerle sus correspondientes excrementos, como también, los ladridos y ruidos que hacen y que interrumpen la tranquilidad y seguridad y que generan perturbación a la posesión a los residentes de la copropiedad Parque Residencial Sol Creciente.

El incumplimiento de las normas establecidas respecto a la tenencia de mascotas, serán merecedores de las sanciones mencionadas en el presente Manual a los propietarios de animales, por parte del Consejo de Administración reportadas a la Administración, en caso de reincidencia se dará aviso a las autoridades correspondientes para que le impongan las sanciones que haya lugar.

La ley 1801 de 2016 y disposiciones de 2054 de 2020 como el presente Manual de Convivencia, hace extensiva la protección y cuidado de animales. En caso de incumplimiento de la norma por parte de los propietarios de animales, serán merecedores de las sanciones establecidas por las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 42: DEBERES

Es deber de todo propietario, dueño o tenedor de animales domésticos o mascotas garantizar la salud de las personas y la conservación de la diversidad biológica. Se deben proteger y cuidar los animales, impedir su maltrato y asegurar su manejo y tenencia adecuados.

ARTÍCULO 43: OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

Los siguientes comportamientos favorecen la salud y protección de los animales y son de obligatorio cumplimiento:

- 43.1. Mantener o transportar animales en lugares o vehículos que garanticen las condiciones mínimas de bienestar para ellos y que ofrezcan la debida seguridad para personas.
- 43.2. Remitir los animales enfermos o heridos, por parte de los propietarios o tenedores a los veterinarios con el fin de realizar los procedimientos establecidos para garantizar su protección.

- 
- 43.3. Los dueños o tenedores de animales domésticos deben utilizar, trailla o correa, y los de manejo especial, trailla o correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 1801 de 2016 y disposiciones de la Ley 2054 de 2020 y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por zonas comunes.
- 43.4. Recoger los excrementos de sus mascotas y ser depositados en la basura, no está permitido que las mascotas hagan uso de zonas comunes como (Alfagrama y fachada). El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.
- 43.5. No se debe dejar mascotas sueltas y sin control de sus dueños en las zonas comunes o dejarlas solas en el apartamento cuando éstas ladren o aúllen durante su ausencia.
- 43.6. Vacunar las mascotas, según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica, el cual deberá ser presentado por parte de los propietarios de mascotas al administrador del Parque Residencial Sol Creciente, el mes de febrero de cada año o cuando crea conveniente requerirlo.
- 43.7. Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a llevar a sus mascotas con las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades administrativas competentes.
- 43.8. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles.
- 43.9. Cuando se identifique a un animal que está siendo maltratado se informará al administrador y se anotará la queja en el libro de PQRs para proceder según lo establecido en el Código de Policía y de Convivencia.
- 43.10. Las mascotas no deben ser bañadas en las zonas comunes de la copropiedad. De igual forma, no se permitirá el ingreso de unidades móviles para el baño y embellecimiento de mascotas.
- 43.11. Las mascotas no deben entrar zonas comunes del Club House, exceptuando las personas en condición de discapacidad, cuyo estado requiera de dicha mascota.
- 43.12. Las mascotas no deben entrar a zonas húmedas, sin ninguna excepción.
- 43.13. Toda mascota debe portar una placa distintiva en donde se identifique el nombre del propietario, torre y apartamento y éste deberá presentar ante la administración o comité de convivencia la fotocopia de su carnet de vacunación conforme a la Ley.
- 43.14. En caso de cualquier agresión física por parte de alguna mascota, el propietario debe correr con todos los gastos médicos pertinentes y será sancionado con una multa calificada como falta muy grave, sin perjuicio de que la administración y/o afectado emprendan las acciones de ley a que haya lugar.
- 43.15. El paso de las mascotas por la recepción deberá ser controlado por sus residentes, si son animales sensibles deberá esperar que pase la otra mascota para evitar ladridos y escándalos en dicha zona.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los perros que pertenecen a las siguientes razas, cruces o híbridos de: American staffordshire, bullmastiff, doberman, dogo argentino, dogo de burneos, fila brasileiro, mastín napolitano, pitbull terrier, american pitbull terrier, de presa canario, rotwiellier, staffordshire terrier, tosa Japonés o los perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros o perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; son considerados **mascotas de manejo especial** y deben cumplir con los requisitos exigidos por la Ley. De igual forma cuando alguno de estos caninos desee ingresar como visitante al parque Residencial Sol Creciente, la administración se reserva negar la autorización de ingreso si el tenedor del canino es menor de edad y/o no porta el Permiso o no cumple con los requisitos previamente establecidos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los casos no contemplados en el presente Manual serán competencia del administrador, consejo de administración y Comité de Convivencia acogiéndose a lo establecido en la ley.

ARTÍCULO 44: PROHIBICIONES DE ANIMALES PELIGROSOS.

Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.

PARÁGRAFO PRIMERO: De no cumplirse con este artículo, la Administración y consejo de administración, toman las acciones pertinentes para informar a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 45: PROHIBICIONES MASCOTAS

No está permitido el ingreso a la copropiedad de animales como perros o gatos callejeros, entre otros, a zonas comunes. En todo caso no se puede asumir las áreas comunes como hábitat de estos animales.

PARÁGRAFO PRIMERO: El no proceder con la respectiva limpieza y recolección de las heces de las mascotas en las áreas comunes del Parque residencial, se cataloga como falta grave y generará sanciones y multas no pecuniarias de acuerdo a lo establecido en este manual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los vigilantes del Parque Residencial Sol Creciente, se encuentran autorizados para no permitir la entrada de animales a la Copropiedad que no cumplan con lo establecido en el presente reglamento, solicitando el apoyo policivo si este se requiere. De igual forma, estos podrán informar al Administrador el incumplimiento de las obligaciones anteriormente indicadas en el presente Manual por parte de los Copropietarios del Parque.

Para mayor claridad, consultar la *Ley 1801 de 2016* y sus disposiciones en la *Ley 2054 de 2020*



CÓDIGO DE POLICÍA Y CONVIVENCIA.

La administración del Parque Residencial Sol Creciente, si los tenedores de mascotas no cumplan con lo estipulado en el presente manual de convivencia y con relación a todos los llamados de atención realizados por parte de la administración y sanciones impuestas, se acudirá a las autoridades para que den cumplimiento a lo establecido en la ley 1801 del 29 de julio de 2016 y disposiciones de la Ley 2054 de 2020, que reglamenta el nuevo Código de Policía, donde establece lo siguiente:

Artículo 117 del Código De Policía: TENENCIA DE ANIMALES DOMÉSTICOS O MASCOTAS.

Solo podrán tenerse como mascotas los animales así autorizados por la normatividad vigente. Para estos animales el ingreso o permanencia en cualquier lugar, se sujetará a la reglamentación de los lugares públicos, abiertos al público o edificaciones públicas.

En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla y, en el caso de los **caninos de manejo especial**, además irán provistos de bozal y el correspondiente permiso, de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Siempre se permitirá la presencia de ejemplares caninos que, como guías, acompañen a su propietario o tenedor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La permanencia de un animal doméstico o mascota se sujetará a la reglamentación interna de las edificaciones públicas, que por su naturaleza así lo requieran.

Salvo por circunstancias extraordinarias que así lo ameriten, no se podrá prohibir la permanencia de los mismos.

Artículo 124 del Código De Policía. COMPORTAMIENTOS QUE PONEN EN RIESGO LA CONVIVENCIA POR LA TENENCIA DE ANIMALES.

Los siguientes comportamientos ponen en riesgo la convivencia por la tenencia de animales y por lo tanto no

deben efectuarse:

1. Dejar deambular semoviente, animales feroces o dañinos, en espacio público y privado, lugar abierto al público, o medio de transporte público, sin las debidas medidas de seguridad....
2. Omitir la recogida de los excrementos de los animales, por parte de sus tenedores o propietarios, o dejarlos abandonados después de recogidos, cuando ello ocurra en el espacio público o en áreas comunes.
3. Trasladar un canino de raza **de manejo especial** en el espacio público, zonas comunes o en los lugares abiertos al público o en el transporte público en que sea permitida su estancia, sin bozal, trailla o demás implementos establecidos por las normas vigentes.
4. Permitir que animales o mascotas esparzan, parcial o totalmente, en el espacio público o zonas comunes, el contenido de las bolsas y recipientes para la basura, una vez puestas para su recolección.

Artículo 126 del Código De Policía. EJEMPLARES CANINOS Y/O MASCOTAS DE MANEJO ESPECIAL.

Se consideran ejemplares **caninos de manejo especial** aquellos que presenten una o más de las siguientes características:3 Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, de presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.

Artículo 127 del Código De Policía. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO O TENEDOR DE CANINOS Y/O MASCOTAS DE MANEJO ESPECIAL.

El propietario o tenedor de un canino de manejo especial, asume la total responsabilidad por los daños y perjuicios que ocasione a las personas, a los bienes, a las vías y espacios públicos y al medio natural, en general.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los dueños de esas mascotas deben contar con pólizas de responsabilidad civil extracontractual que cubrirán este tipo de contingencias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado(s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley.

Artículo 129 del Código De Policía. CONTROL DE CANINOS Y/O MASCOTAS DE MANEJO ESPECIAL.

En los conjuntos cerrados, urbanizaciones y edificios con régimen de propiedad horizontal, podrá prohibirse la permanencia de ejemplares de manejo especial, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes y por decisión calificada de tres cuartas partes de las asambleas o de las juntas directivas de la copropiedad.

MULTAS EN EL CÓDIGO DE POLICÍA.

1. Multa Tipo 1: Tiene un costo aprox. de : (4 salarios mínimos diarios legales vigentes)
2. Multa Tipo 2: tiene un costo aprox. de : (8 salarios mínimos diarios legales vigentes)
3. Multa Tipo 3: Tiene un costo aprox. de : (16 salarios mínimos diarios legales vigentes)
4. Multa Tipo 4: tiene un costo aprox. de : (32 salarios mínimos diarios legales vigentes)

NORMAS DE USO DE SEDE SOCIAL Y SEDE DEPORTIVA

CAPÍTULO 18

ARTÍCULO 46: DESCRIPCIÓN

Los siguientes espacios son considerados zonas comunes del Parque Residencial Sol Creciente, los cuales pueden ser utilizados por los copropietarios para su entretenimiento y descanso:

- 46.1.Sede Recreativa: Dos salones sociales, dos BBQ, Salón de juegos, Salón de recreación infantil, Teatrino.
- 46.2.Sede Deportiva: Piscina deportiva cubierta y climatizada, turco, Sauna, Spa con jacuzzi, Gimnasio, Cancha Squash.
- 46.3.Otros servicios: Cafetería con terraza, aquaparque, playground, cancha múltiple para fútbol, baloncesto y voleibol, golfito (8 hoyos con grama sintética), portería con lobby de acceso y salas de espera, zona de recreación canina

SALONES SOCIALES Y DE RECREACIÓN

CAPÍTULO 19

SALONES SOCIALES

ARTÍCULO 47: DESCRIPCIÓN

Los salones sociales son como su nombre lo indica, es de uso exclusivo de la comunidad, específicamente de los residentes del Parque Residencial Sol Creciente. Esto se denomina según el uso previsto para el mismos, así: Sociales, Juegos, Negocios, Estudio, etc.

El uso de los salones se rige por normas generales o específicas según el caso.

ARTÍCULO 48: NORMAS GENERALES

- 48.1.Todo residente del Parque Residencial Sol Creciente tendrá derecho en cualquier tiempo a usar el salón comunal, la aprobación de la solicitud estará sujeta a disponibilidad. Si un residente ya ha usado el salón y desea hacer una nueva reservación, se tendrá que dar prioridad a quien no lo haya utilizado (siempre y cuando se encuentre al día en expensas comunes.)
- 48.2.Está prohibido el uso del salón para propósitos diferentes a los especificados en la solicitud inicial.
- 48.3.No se alquilará el salón para realizar eventos con fines lucrativos, excepto los organizados por el Consejo de Administración y/o Comité de Convivencia con fines benéficos para la comunidad.
- 48.4.El usuario se compromete a conservar el estado físico de los elementos y la infraestructura del salón.
- 48.5.Cualquier daño ocurrido será responsabilidad del residente usuario, directo o indirecto (daños causados por menores o invitados a su cargo) quien responderá por el valor de los daños causados.
- 48.6.Al momento del alquiler, el residente usuario directo o indirecto deberá dejar un depósito por el valor fijado por la administración, con el fin, de garantizar el buen uso del salón y como garantía por los daños que puedan suceder durante la reunión; si los daños son superados a este depósito, el excedente será cobrado al responsable en la cuenta de cobro de Administración.
- 48.7.Está prohibida la entrada de mascotas.
- 48.8.Los horarios de uso serán los acordados con la administración. Estos horarios podrán ser modificados sólo por el administrador con el aval del Consejo de Administración, por razones debidamente justificadas.

ARTÍCULO 49: NORMAS ESPECÍFICAS

- 49.1.Para su uso es necesario adelantar los trámites de alquiler ante la Administración, con quince (15) días mínimo de anticipación a la fecha del evento, indicando el número de personas. Cumplir con las condiciones administrativas reflejadas en el contrato de servicio firmado.
- 49.2.Se podrán hacer reservas siempre y cuando el inmueble se encuentre al día en cartera. No se permite el

- uso de inmueble como préstamo para alquiler a terceros que se encuentren con saldos en mora.
- 49.3.El salón se podrá reservar con mayor anticipación para eventos especiales tales como matrimonios, grados y primeras comuniones.
- 49.4.El usuario residente y la administración firmarán un documento de compromiso formal asimilable a un contrato civil.
- 49.5.El valor del alquiler será el acordado en la asamblea ordinaria de propietarios y se deberá consignar en la cuenta del Parque Residencial Sol Creciente, según especificaciones del administrador.
- 49.6.El costo de alquiler del salón y el depósito establecido deben ser cancelados mínimos 5 días antes de la fecha del evento; si no se hiciera, el Administrador podrá adjudicar el salón a otro usuario que haya hecho su solicitud escrita para ese día y haya cumplido con los requisitos exigidos.
- 49.7.Si por cualquier motivo no se pudiere efectuar el evento, deberá notificarse a la Administración con una antelación mínima de cinco (5) días a la fecha de su realización; en caso contrario, se retendrá el 100% del valor del alquiler. No se reintegran dineros.
- 49.8.La entrega del salón se hará mediante inventario firmado, que detalla la cantidad y estado físico de los elementos e infraestructura del mismo y perfectamente aseado. En caso de no entregarlo aseado se cobrará el valor estipulado por la administración para tal efecto.
- 49.9.La devolución del salón se hará igualmente con base en inventario firmado al vigilante de turno, a la terminación del evento.

ARTÍCULO 50: HORARIO DE USO

- 50.1.Domingos, lunes, martes, miércoles, jueves y festivos: 9:00 AM – 9:00 PM.
- 50.2.Viernes, sábados y Días Previos a Festivos extraordinarios: El horario se extiende hasta la 1:00 AM.
- 50.3. La hora tope para toda reunión los días domingo será 9:00 PM, exceptuando la noche anterior a día festivo, cuyo horario se extenderá como los viernes y los sábados.
- 50.4.Siempre que se usen elementos electrónicos de amplificación, el residente estará en la obligación de disminuir el volumen entre las 9:00 p.m. y la 1:00 a.m.
- 50.5.El residente usuario del salón está en la obligación de hacer el listado de invitados al vigilante de turno quien está en la obligación de dejar pasar sólo aquellos invitados incluidos en dicha lista. Excepción a esta regla se permitirá solo con la presencia física del residente en la portería.

ARTÍCULO 51: SANCIONES POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE USO DEL SALÓN COMUNAL

- 51.1.Llamado de atención por escrito.
- 51.2.Pérdida del derecho del uso del salón comunal hasta por tres meses, por la primera vez, y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho hasta por un año.
- 51.3.Avisar a las autoridades de policía por parte del vigilante de turno, en caso de que el comportamiento lo amerite. En este caso las sanciones y decisiones serán las que la ley y los funcionarios competentes dispongan.
- 51.4.El incumplimiento a cualquiera de las anteriores reglas dará lugar a que la Administración o Consejo de Administración se reserve el derecho de negar futuros alquileres o dar por perdido el depósito al residente que las ha infringido.

ZONA BBQ

ARTÍCULO 52: EVENTO PRIVADO

El Copropietario que desee realizar un evento privado en la zona BBQ, deberá radicar su solicitud en la Administración según formato dispuesto para ello. Su asignación está sujeta a disponibilidad, es importante reservar con la debida anticipación, sin que esta sea mayor a 90 días, lo anterior para procurar que todos los residentes tengan las mismas oportunidades y equidad en el uso de este sitio.

ARTÍCULO 53: SOLICITUDES SIMULTANEAS

En caso de solicitudes simultáneas, se dará prioridad a la solicitud realizada con mayor tiempo de antelación, para lo cual se dará 3 días hábiles para realizar el pago, en caso de que no se cumpla con este, plazo, la solicitud quedará anulada y nuevamente se tendrá disponible la fecha de separación o en su defecto se le asignara al siguiente en la lista de espera.



ARTÍCULO 54: RESTRICCIONES Y USO

- 54.1. Los menores de edad deben estar acompañados en todo momento por un adulto responsable.
- 54.2. Se deben tener en cuenta todas las medidas de seguridad, verificar que no queden sustancias inflamables expuestas.
- 54.3. Se prohíbe utilizar elementos combustibles como alcohol, gasolina, Varsol, etc.
- 54.4. El espacio utilizado deberá entregarse a quien la Administración designe, en completo orden.
- 54.5. El horario del BBQ será entre las 6:00 AM hasta las 9:00 PM.
- 54.6. La separación del BBQ solo se tendrá en cuenta si la hace el tenedor, propietario o residente del apartamento, con mínimo el valor del depósito y posterior a su separación deberá aportar dentro de los cinco días hábiles siguientes, en caso de no utilizar el servicio y por el hecho de haberle quitado la oportunidad a otro residente no se reintegrará el valor de la separación.
- 54.7. El BBQ tendrá un aforo máximo de 20 personas por evento.
- 54.8. El BBQ se entregará limpio y en condiciones de uso, igualmente en estas mismas condiciones se recibirá.
- 54.9. Se podrán hacer reservas siempre y cuando el inmueble se encuentre al día en cartera. No se permite el uso de inmueble como préstamo para alquiler a terceros que se encuentren con saldos en mora.
- 54.10. En caso de que el lugar no sea entregado limpio, se aplicará una sanción por valor de una (1) cuota de administración y se le cobrará el aseo del lugar.
- 54.11. El alquiler tendrá un depósito de acuerdo a la tarifa vigente, será respaldado por un documento valor que reposará en poder de la administración y se devolverá una vez sea entregado el salón en óptimas condiciones.
- 54.12. El depósito por daños deberá ser entregado mínimo dos (2) días hábiles antes, en horario de atención en la administración.
- 54.13. Este depósito se devolverá el siguiente día hábil en horario de administración.
- 54.14. Todos los daños ocasionados serán responsabilidad del Copropietario, tenedor o Residente que haya suscrito el contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor del alquiler será el acordado en la asamblea ordinaria de propietarios y se deberá consignar en la cuenta del Parque Residencial Sol Creciente, según especificaciones del administrador

SALÓN DE JUEGOS

La separación de turno se hará por unidad residencial, una vez jugado este, podrá solicitar uno nuevo siempre y cuando este se encuentre disponible.

ARTÍCULO 55: RESPONSABILIDAD

El contratante se hará responsable del juego y/o equipo, en caso de daño el contratante deberá responder por los daños.

ARTÍCULO 56: PERDIDA DE DERECHOS

Si pasados 10 minutos de la hora fijada no se presenta ninguno de los jugadores, se perderá el derecho al mismo y este se le asignará al primer usuario en lista de espera.

ARTÍCULO 57: PENALIZACIÓN

La no asistencia a una de las reservas contempla una penalización, la cual consiste en la inhabilitación del uso del espacio por un tiempo de un mes.

ARTÍCULO 58: REQUISITOS LUDOTECA

En la ludoteca el uso de esta área está destinada a los niños con una estatura menor a 130 cm y en todo caso un adulto como acompañante.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los menores de 12 años deben estar siempre acompañados y supervisados por un adulto responsable.

ARTÍCULO 59: TARIFAS

Todo alquiler de salones sociales, será cobrado de acuerdo al horario establecido y aprobado en



general.

ARTÍCULO 60: PRIORIDAD

Se dará prioridad a la persona que tenga reserva.

ARTÍCULO 61: INTEGRANTES JUEGO

En la reserva del turno se debe anunciar con quién se va a jugar.

PARÁGRAFO PRIMERO: El tiempo que pase después de su reserva no se ajustará al tiempo reservado.

ARTÍCULO 62: RESTRICCIONES

62.1.No se deberán mover ni retirar del lugar de instalación las mesas de billar, videojuegos, ni demás elementos.

62.2.Esta área se comparte con población infantil, por lo tanto, no se permite fumar, ni ingerir bebidas alcohólicas.

62.3.En cada mesa de juego deberá como mínimo estar el residente reservista del conjunto.

62.4.Para el uso de la mesa de Billar Pool todo menor de edad debe estar acompañado de un adulto responsable.

SALÓN DE RECREACIÓN INFANTIL (LUDOTECA)

ARTÍCULO 63: USO

El uso del salón infantil es responsabilidad de los adultos que acompañen a los menores, quienes ejercerán el cuidado y control de los niños.

ARTÍCULO 64: CUIDADO

La administración no asume el cuidado directo de los niños.

ARTÍCULO 65: RESPONSABILIDAD

Es responsabilidad de los padres y usuarios, mantener el lugar en el mismo estado de orden y limpieza en que lo encuentran.

ARTÍCULO 66: RESTRICCIONES

66.1.No se permite el consumo de alimentos y bebidas dentro del salón infantil. Excepto aquellas para hidratación del menor y/o bebes lactantes.

66.2.El ingreso a este lugar debe hacerse sin zapatos.

TEATRINO

ARTÍCULO 67: CAPACIDAD

El teatrino tiene capacidad para 51 personas ubicadas en sillas, esta capacidad no podrá ser excedida en ninguna de sus formas.

ARTÍCULO 68: APERTURA

Para la proyección de cada película, el teatro tendrá apertura 30 minutos antes.

ARTÍCULO 69: PERMISOS

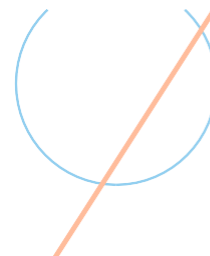
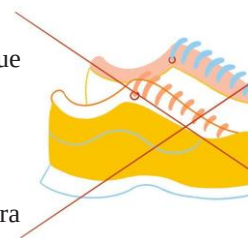
Está permitido consumir alimentos empaquetados y bebidas en recipiente cerrado.

ARTÍCULO 70: ALQUILER

El alquiler estará sujeto a la disponibilidad.

ARTÍCULO 71: CLASIFICACIÓN

EL ingreso al teatrino estará sujeto a la clasificación de la película que se esté proyectando. Se debe guardar silencio durante la proyección.



ARTÍCULO 72: HORARIOS SUJETOS APROBACIÓN

Los horarios de proyección de películas están sujetos a disponibilidad y previa autorización cronograma establecido por el consejo de administración.

ARTÍCULO 73: MANIPULACIÓN

Los equipos serán manipulados solo por el personal autorizado.

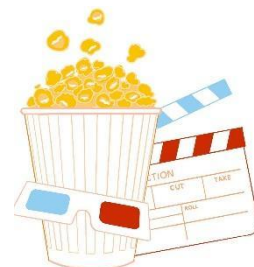
PARÁGRAFO PRIMERO: Los problemas técnicos deben ser reportados al personal encargado.

ARTÍCULO 74: RESTRICCIONES

72.1. Se prohíbe proyecciones de películas pornográficas.

72.2. No se permite el uso del celular dentro del teatrino y se deberá cambiar el timbre a modo discreto o vibrador.

72.3. No está permitido apoyar los pies en las sillas.



SEDE DEPORTIVA

ARTÍCULO 75: NORMAS GENERALES

73.1. Para su uso, se deberá realizar reserva.

73.2. Consulte previamente las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.

73.3. Los fines de semana, festivos o en días de alta ocupación, se otorgará únicamente un turno por persona.

73.4. El servicio de spa está dirigido a mayores de catorce (14) años, y a aquellos menores que por recomendación médica escrita necesiten su uso.

73.5. El tiempo que pase después de su reserva no se ajustará al tiempo reservado.

73.6. El acceso a las zonas húmedas debe ser libre de accesorios (Aretes, collares, ganchos, prendedores etc.) cualquier objeto que al caer pueda generar riesgo de accidente a los usuarios.

73.7. No se permite el uso de cámaras fotográficas o toma de fotos o videos con cualquier equipo electrónico.

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

73.9. La no asistencia a una de las reservas contempla una penalización, la cual consiste en la inhabilitación del uso del espacio por un tiempo de 8 días.

73.10. Cumplir con cada una de las recomendaciones publicadas en la puerta de acceso en cada zona.

73.11. Se prohíbe las demostraciones afectivas y sexuales dentro de las zonas sociales.



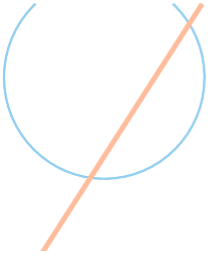
PISCINA

ARTÍCULO 76: NORMAS GENERALES

La capacidad permitida en la piscina es de 55 personas y esta no podrá excederse en ninguna de sus formas y además debe cumplir con las siguientes normas de seguridad:

74.1. No se permitirá la permanencia de menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto, quien tendrá la responsabilidad de permanecer dentro de las instalaciones de la piscina supervisando al menor.

74.2. En caso de alerta por tormenta eléctrica, las personas deberán suspender sus actividades y retirarse



inmediatamente del área.

74.3. Hacer uso del traje de baño adecuado y gorro y de los vistieres para cambiarse.

74.4. Tomar una ducha previa a ingresar a la piscina y no utilizar cremas, aceites, lociones, ni químicos que puedan contaminar el agua de la piscina.

74.5. Todo niño menor de tres (3) años que no controle su esfínter, debe ingresar con pañal desechable especial para piscinas debajo del traje de baño.

74.6. Deberá tener precaución en el secado corporal al salir de la zona húmeda a fin de no humedecer las zonas comunes aledañas a este espacio.

74.7. Está prohibido ingresar a la piscina con cadenas, collares, aretes, camisetas.

74.8. En caso de portar dispositivos electrónicos, el tenedor del mismo se hace responsable de ellos.

74.9. El uso de zapatos de mar es restringido por el tipo de suela genera daño al recubrimiento de la piscina, únicamente se permitirá zapatos para piscina de suela siliconada.

74.10. Por imagen se recomienda el ingreso y salida de las instalaciones de la piscina y spa debidamente vestidos y no cubiertos por una toalla o salidas de baño, etc, pues no es bien visto salir así por las áreas comunes.

ARTÍCULO 77: SALVAVIDAS

El Conjunto cuenta con un salvavidas certificado, para lo cual, en caso de requerirse estará a disposición de los usuarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los usuarios que utilicen este servicio deben hacer caso a todas las recomendaciones que imparte el salvavidas, caso contrario, el usuario que no haga caso a las sugerencias impartida por el salvavidas, el salvavidas podrá impedir el acceso al lugar lo informara inmediatamente a la oficina de administración y a la vigilancia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Por no acatar las normas establecidas, el residente perderá el uso del derecho de la piscina hasta por tres meses, por la primera vez y cuando el usuario sea reincidente, pérdida del derecho hasta por un año.

ARTÍCULO 78: NORMAS DE SEGURIDAD EN PISCINAS

De conformidad con lo estipulado en el Decreto 554 de 2015, que reglamenta la Ley 1209 de 2008 por medio de la cual se establecen normas de seguridad en piscinas. En el mencionado Decreto se establecen los parámetros generales a tener en cuenta por las unidades residenciales que cuentan con piscina, relacionados con las buenas prácticas sanitarias, dispositivos de seguridad en piscinas y similares, así como los casos en los cuales se requiere la contratación de salvavidas.

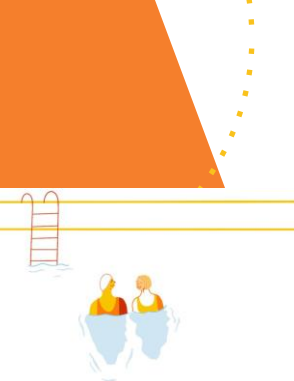
76.1. **Salvavidas:** En relación con esta categoría (piscinas de uso restringido no abiertas al público en general) será necesario contar con una (1) persona salvavidas en la piscina en los siguientes eventos:

- a. Durante los fines de semana,
- b. en época de vacaciones escolares.
- c. cuando se realicen eventos sociales en la piscina o sus alrededores que involucren menores de catorce (14) años.

PARÁGRAFO PRIMERO: Es importante mencionar que, de acuerdo a la norma, salvavidas es aquel gestor de riesgos asociados a actividades acuáticas, con enfoque hacia la prevención de incidentes y accidentes acuáticos y con capacidad de respuesta ante emergencias generadas en piscina.

76.2. **Normas mínimas de seguridad:** Igualmente, se establece que los condominios o conjuntos residenciales deberán cumplir las siguientes normas mínimas de seguridad:

- a. No se debe permitir el acceso a menores de doce (12) años sin la compañía de un adulto.
- b. Deberá mantenerse permanentemente el agua limpia y sana, de conformidad con los parámetros que establezca el Ministerio de Salud y Protección Social.
- c. Se deberá tener un botiquín de primeros auxilios con material para curaciones.
- d. Deberán permanecer en el área de la piscina por lo menos dos (2) flotadores circulares con cuerda



- y un bastón con gancho.
- e. Se deberá escribir en colores vistosos y en letra grande, visible con claridad para cualquier persona la profundidad máxima de la piscina.
- f. Deberá existir un sistema de comunicación durante los horarios de servicio para caso de emergencia.

SPA (JACUZZI, TURCO Y SAUNA)

ARTÍCULO 79: NORMAS GENERALES

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.

- 77.1. Antes de iniciar una sesión de sauna y turco se debe haber descansado entre 15 y 30 minutos. No es aconsejable entrar a sauna y turco después de realizar esfuerzos físicos, como la práctica de algún deporte.
- 77.2. Tomar una ducha previa a ingresar al sauna, jacuzzi o turco y luego de salir.
- 77.3. Se debe utilizar una toalla para sentarse o acostarse dentro de estas áreas.
- 77.4. El uso del traje de baño y gorro es obligatorio y debe tener las mismas características que el de la piscina.
- 77.5. El uso del jacuzzi se debe hacer descalzo.
- 77.6. El ingreso al sauna, turco y zona de spa, debe hacerse con calzado adecuado para el lugar con el fin de evitar accidentes.
- 77.7. El ingreso debe ser en traje de baño/ pantaloneta incluido gorros.
- 77.8. Se debe tener un buen uso de los baños y duchas, no dejar elementos usados de higiene personal dentro de ellas.

ARTÍCULO 80: RESTRICCIONES

- 78.1. No se deben usar cremas, jabones, aceites, champú y similares dentro de las zonas húmedas.
- 78.2. Con el fin de evitar accidentes en la piel, se debe evitar el uso de cadenas, anillos u otros objetos que puedan causar quemaduras.
- 78.3. No está permitido aplicarse tratamientos de belleza, afeitarse dentro del sauna, jacuzzi o turco.
- 78.4. No se deben ingerir bebidas, alimentos, fumar, dentro del sauna, jacuzzi o turco.
- 78.5. No se permite el uso de celulares o dispositivos electrónicos dentro del sauna, jacuzzi o turco.
- 78.6. Los dispositivos de control de temperatura y demás equipos solo podrán ser manipulados por el personal autorizado.
- 78.7. No está permitido entrar al jacuzzi en estado de agotamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los propietarios o invitados que sufran de tensión arterial alta, problemas cardíacos o lesiones en la piel, deben consultar al médico sobre el uso del sauna, jacuzzi, spa 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.

ARTÍCULO 81: NORMAS DE SEGURIDAD PARA ENTRAR AL TURCO

- 79.1. Tomar una ducha de agua y jabón antes de entrar al baño turco.
- 79.2. Entrar al BAÑO TURCO y permanecer por un tiempo de 10 a 15 minutos.
- 79.3. Salir del BAÑO TURCO y ducharse con agua Fría.
- 79.4. Descanse durante unos 10 minutos, conviene suaves ejercicios respiratorios.
- 79.5. Entrar al BAÑO TURCO por un tiempo de 15 a 20 minutos.
- 79.6. Repetir ciclo según constitución.
- 79.7. Ingiera bebidas hidratantes.

ARTÍCULO 82: PRECAUCIONES

- 80.1. No exceda los 30 minutos en el baño turco en forma continua.
- 80.2. No hacer ejercicios dentro del BAÑO TURCO.
- 80.3. La exposición excesiva es dañina para su salud y puede producir Taquicardia, debilidad, mareos y desvanecimientos.





- a. El baño turco debe ser usado bajo prescripción médica si usted:
- b. Esta en embarazo
- c. Padece problemas cardiacos o circulatorios.
- d. Padece diabetes
- e. Sufre de alguna enfermedad crónica.

GIMNASIO

ARTÍCULO 83: NORMAS GENERALES

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. Por seguridad y salud física, no se permite el ingreso de niños menores de 14 años.

- 81.1. Las máquinas deben dejarse en perfecto estado de aseo una vez se hayan utilizado.
- 81.2. Las máquinas no podrán utilizarse por más de treinta (20) minutos, consecutivos a menos que no se esté demandado su uso por otro copropietario.
- 81.3. Se prohíbe el consumo de alimentos o bebidas alcohólicas. Solo se permite el ingreso de bebidas hidratantes.
- 81.4. 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.
- 81.5. El manejo y uso de las maquinas a disposición dentro del gimnasio debe ser guiado por el encargado del lugar.
- 81.6. Teniendo en cuenta que las zonas comunes no pueden ser explotadas comercialmente, el ingreso de instructores personalizados es de uso restringido.

PARÁGRAFO PRIMERO: La cabina de sonido o sistema de audio que dispone el gimnasio en el área de equipos, no deberá tener un volumen que genere malestar e incomodidad a los usuarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los usuarios podrán hacer uso de un reproductor musical personal con audífonos, que no interfiera con los otros usuarios.

ARTÍCULO 84: RECOMENDACIONES

Antes de tomar un programa de acondicionamiento físico o aeróbico, se recomienda consultar a su médico deportólogo.

PARÁGRAFO PRIMERO: La copropiedad no se hace responsable por lesiones o traumatismos derivados del entrenamiento físico.

CANCHA DE SQUASH

ARTÍCULO 85: USO

La cancha de squash está destinada únicamente a la práctica de este deporte.

ARTÍCULO 86: RECOMENDACIONES PARA SU USO

- 84.1. Vestir franelas y pantalones deportivos apropiados para esta práctica deportiva.
- 84.2. Únicamente se permite el ingreso a las canchas con calzado diseñado para jugar este deporte.
- 84.3. No se permitirá el acceso a menores de trece (13) años sin la compañía de un adulto, quien tendrá la responsabilidad de permanecer dentro de las instalaciones supervisando al menor
- 84.4. El uso de gafas de protección es obligatorio para la práctica de este deporte.
- 84.5. Usar raquetas y pelotas de squash únicamente.
- 84.6. Para su uso, se deberá realizar reserva.
- 84.7. Es obligación y desde luego, acto de cortesía, liberar la cancha cuando alguien esté en espera de su turno.
- 84.8. Los turnos tendrán una duración de 60 minutos.
- 84.9. El usuario que tenga la reserva y no asista perderá el derecho a reservar durante 8 días
- 84.10. El copropietario que tenga turno asignado podrá ingresar a la cancha a la hora exacta en que inicia su





turno.

84.11. Solo en caso de que exista disponibilidad, se asignará más de dos turnos en un mismo día a la misma persona.

84.12. El uso del espacio es autónomo, por tanto, la práctica es libre bajo su propia responsabilidad, cada usuario deberá llevar consigo los implementos requeridos para su práctica.

ARTÍCULO 87: PROHIBICIONES

85.1.No se permite fumar ni ingerir bebidas alcohólicas en las canchas de juego..

85.2.No ingresar alimentos ni bebidas a la cancha excepto bebidas hidratantes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La copropiedad no se hace responsable por lesiones o traumatismos derivados del entrenamiento físico.

AQUA-PARQUE

ARTÍCULO 88: USO

Este espacio está destinado únicamente para menores de **ocho (8) años**. Los padres o adultos responsables deben permanecer supervisando el uso de los juegos, hacer las recomendaciones y garantizar la seguridad de los menores, como primeros respondientes; el horario de uso es de sábado, domingo y festivos de 10:00 Am – 4:00 pm.

ARTÍCULO 89: NORMAS GENERALES

Los usuarios que entren en el recinto del parque se comprometen al respeto de la normativa en tema de seguridad, higiene y de uso adecuado de las atracciones. Tendrán que atenerse a las instrucciones que se le pueden dar a través de los carteles indicadores y monitores que velan por su seguridad y la de los otros usuarios.

ARTÍCULO 90: PROHIBICIONES EN EL AQUAPARQUE

89.1.No se permiten los juegos bruscos, ni las conductas inseguras

89.2.Está prohibida la entrada de latas y objetos de cristal.

89.3.No se permite la entrada de comida, bebida o alcohol.

89.4.Está prohibido llevar objetos de valor, ya que la administración no se hace responsable.

89.5.El uso del espacio es exclusivo para niños menores de 8 años, deben estar en compañía de un adulto, quien tendrá la responsabilidad de permanecer en la parte externa del espejo de agua supervisando al menor.

89.6.Está prohibido el uso de ropa de calle, collares, cadenas, pulseras, relojes. Únicamente se admite la posibilidad de bañarse con camiseta de lycra y traje de baño, el uso de gorro es obligatorio.

89.7.Por razones de higiene es imprescindible el uso del bañador en todas las instalaciones.

89.8.Está prohibida la entrada de animales.

89.9.El uso de zapatos de mar es restringido por el tipo de suela que genera daño al recubrimiento del espejo de agua, únicamente se permitirán zapatos de suela siliconada para piscina..

PLAYGROUND Y LUDOTECA

ARTÍCULO 91: NORMAS GENERALES PLAYGROUND

Los juegos instalados son para la recreación de niños y niñas **hasta los nueve (9) años** y deben tener supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer supervisando el uso de los juegos, hacer las recomendaciones y garantizar la seguridad de los menores.

ARTÍCULO 91.1 NORMAS GENERALES LUDOTECA

Los juegos instalados son para la recreación de niños y niñas **hasta los seis (6) años** y deben tener supervisión de un adulto responsable, quien deberá permanecer supervisando el uso de los juegos, hacer las recomendaciones y garantizar la seguridad de los menores.

ARTÍCULO 92: PROHIBICIONES PLAYGROUND Y LUDOTECA

91.1.No se permiten los juegos bruscos ni las conductas inseguras.

91.2.No se deberán ingerir bebidas, ni alimentos en este lugar.



91.3.No se permite el ingreso de mascotas dentro de la zona de juegos.

PARÁGRAFO PRIMERO Al ser un espacio abierto y de entrada libre, su uso y disfrute es responsabilidad del adulto acompañante, la Administración y copropiedad no se hace responsable de accidentes ocasionados en ella.

CANCHA MÚLTIPLE

ARTÍCULO 93: NORMAS GENERALES

Los residentes que hagan uso la cancha deben hacerlo con ropa deportiva y usar balones destinados únicamente para ese sitio.

92.1.Horario de uso es de: Domingo a Domingo de 8 am a 8 pm.

ARTÍCULO 93. Se deberá respetar el juego de los demás usuarios y no afectar o interrumpir el uso de la cancha.

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

ARTÍCULO 94: PROHIBICIONES

93.1.No se permite el uso de patinetas y bicicletas en la cancha.

93.2.No se permite el consumo de bebidas embriagantes, sustancias alucinógenas etc.

93.3.No se permite el consumo de alimentos.

93.4.No se permite el ingreso de mascotas.

PARÁGRAFO PRIMERO Al ser un espacio abierto y de entrada libre, su uso y disfrute es responsabilidad del adulto acompañante, la Administración y copropiedad no se hace responsable de accidentes ocasionados en ella.

GOLFITO

ARTÍCULO 95: NORMAS GENERALES

Los residentes que hagan uso este deporte deben cumplir las siguientes recomendaciones:

94.1.Los accesorios para el juego (palos y bolas) deberán ser utilizados con precaución y bajo la supervisión de un adulto responsable.

94.2.El tiempo límite de uso será de una hora (60 minutos), previa reserva.

94.3.Consulte al encargado de la zona recreativa las condiciones, tiempos y requisitos para el procedimiento de reserva.

PARÁGRAFO PRIMERO Al ser un espacio abierto y de entrada libre, su uso y disfrute es responsabilidad del adulto acompañante, la Administración y copropiedad no se hace responsable de accidentes ocasionados en ella.

ZONA DE RECREACIÓN CANINA

ARTÍCULO 96: NORMAS GENERALES

Toda mascota debe ingresar con un adulto responsable, el cual debe portar carnet de vacunación actualizado y bolsa para recoger y depositar el excremento de su mascota en las canecas destinadas para este fin. Quien no recoja o deje abandonados los excrementos posteriores a su recolección incurrirá en sanción.

95.1.Al ingresar al parque su mascota debe portar trailla por mínimo 5 minutos para socializar con los demás visitantes.

95.2.Es de uso obligatorio dentro de la zona, el atomizador con agua y vinagre y bolsa para recoger y lavar los residuos de los excrementos y orina de la mascota.

95.3.No perder de vista la mascota, estar pendiente de su conducta con otros perros, personas y niños.

95.4.En caso de que la mascota dañe algún elemento el propietario debe responder por el mismo. No permitir que la mascota haga agujeros en el suelo.

95.5.Los juegos y la pista de “Agility” es solo para uso de las mascotas, está prohibido el uso de estos por las



personas.

- 95.6. Los animales deben estar con collar en todo momento para facilitar su separación en caso de enfrentamiento.
- 95.7. Evitar que la mascota monte otros animales o personas.
- 95.8. La puerta del recinto debe permanecer en todo momento cerrada.
- 95.9. Al menor indicio de agresividad, el propietario deberá sujetar con la correa y abandonar el área canina por un tiempo prudencial hasta que el animal se haya tranquilizado.
- 95.10. Si su mascota presenta problemas de salud que puedan afectar a las demás, por favor evite el ingreso del animal al parque mientras se recupera.
- 95.11. Los propietarios de los animales son los responsables legales ante cualquier tipo de daño que se pudiera ocasionar.
- 95.12. Si su mascota pertenece a razas “de manejo especial”, debe utilizar bozal. (ley 1801 código nacional policía convivencia, y disposiciones 2054 de 2020).
- 95.13. American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Bull Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Presa Canaria, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés.

ARTÍCULO 97: PROHIBICIONES

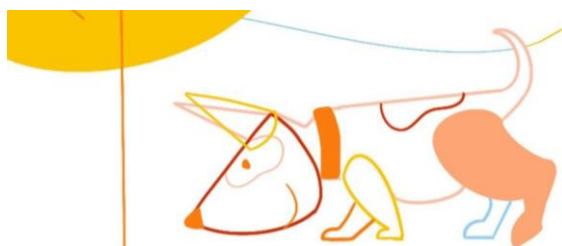
- 96.1. No está permitido ningún tipo de maltrato a los animales.
- 96.2. No fumar o consumir bebidas alcohólicas o sustancias psicoactivas al interior del parque. No ingresar botellas o envases de vidrio.
- 96.3. Prohibido entrar con silbatos.
- 96.4. Prohibido entrar con comida, ya sea humana o para perros.
- 96.5. Prohibido ingresar al parque con mascotas con collares de pinchos, ahorque o eléctricos.
- 96.6. Prohibido entrar hembras en celo.
- 96.7. Está prohibido permitir que su mascota realice las necesidades fisiológicas en las zonas duras (corredores adoquinados, muros y banquetas), no obstante, en caso de fuerza mayor su acompañante deberá hacer la correspondiente limpieza con agua y jabón según el caso.
- 96.8. De no hacer limpieza del área afectada incurrirá en las sanciones pecuniarias indicadas en el presente manual (2 cuotas de administración).

CAFETERÍA CON TERRAZA

ARTÍCULO 98: NORMAS GENERALES

El servicio de cafetería tendrá una carta establecida, solo se prestará servicio en el sitio para residentes y visitantes de la Copropiedad, excepto para el servicio de domicilios a los apartamentos.

- 97.1. No se podrá concurrir a la cafetería en vestido de baño, toalla o ropa húmeda.
- 97.2. Se deberá acatar la política de pago establecida por la cafetería.
- 97.3. No se venderán bebidas alcohólicas, ni cigarrillos en general.



SANCIONES POR INFRINGIR LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

CAPÍTULO 20

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2347 del código Civil: Toda persona es responsable, no solo de sus propias acciones para efecto de indemnización, sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado. INC 2: “Así los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en el mismo inmueble” así, como los visitantes relacionados con su inmueble.

ARTÍCULO 99: NORMAS GENERALES

Por infracción a cualquiera de las normas contenidas en el reglamento de propiedad Horizontal y en el presente Manual de Convivencia, diferentes a las sanciones de tipo judicial o policivo por infracciones que sean remediables a través de estas vías y contempladas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, el Consejo de Administración aplicará las sanciones especificadas en la tabla de sanciones que hace parte de este Manual, de acuerdo con la intensidad o gravedad de la falta, Estas sanciones serán aplicadas si, la amonestación escrita con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, es ignorada, como se detalla a continuación:

- 98.1.Publicación en lugares de amplia circulación del Parque Residencial Sol Creciente, la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 98.2.Restrictión al uso y goce de los bienes de usos común como: salones, y parqueaderos comunes.
- 98.3.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 PRIMERO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las sanciones serán cobradas junto con la cuota de Administración del mes siguiente a su causación de cada uno de los cobros sucesivos se informará al infractor por escrito.

ACTIVIDADES OBJETO DE SANCIÓN

Las actividades enumeradas a continuación, son prohibidas por el reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con la Ley 675 de 2001 y por el presente Manual de Convivencia y serán objeto de sanción, al igual que todas las actividades que incumplan en el presente manual y que por disposiciones legales estén contenidas en el Código Nacional de Policía y Convivencia.

ARTÍCULO 100: ACTOS OBJETO DE MULTAS AUTOMÁTICAS

Los siguientes actos afectan la integridad personal, la salud y la tranquilidad de los copropietarios, arrendatarios, tenedores o visitantes, serán objeto de multas automáticas:

- 99.1.No recoger los excrementos de sus mascotas.
- 99.2.No depositar los excrementos en el shut de la basura.
- 99.3.No llevar a su mascota con bozal y correa dentro de las instalaciones del Parque Residencial Sol Creciente.
- 99.4.Producir ruido, vapores, polvo, humo o exhalaciones nocivas para la salud dentro de las instalaciones del Parque Residencial Sol Creciente
- 99.5.Permitir la generación de olores por descomposición de alimentos, basuras y animales domésticos, en las áreas comunes de la copropiedad, como son pasillos, zonas verdes, parqueaderos, ascensor etc.
- 99.6.Arrojar o depositar basuras fuera del shut.
- 99.7.Arrojar objetos peligrosos en el shut.
- 99.8.Dejar escombros de reparaciones o arreglos locativos de los apartamentos en el shut de la basura, sin la autorización de la administración.
- 99.9.Dejar escombros en los pasillos del Parque Residencial Sol Creciente
- 99.10. Arrojar basuras u otros objetos en zonas comunes.
- 99.11. Fomentar peleas o amenazas entre propietarios o residentes.

- 99.12. Dañar, romper o rayar algunos objetos de la propiedad horizontal.
- 99.13. Realizar necesidades fisiológicas en las áreas comunes.
- 99.14. Dejar en el pasillo del primer piso, hall, escaleras, bicicletas u otros elementos que afecten la tranquilidad de los residentes y de la administración.
- 99.15. Las demás señaladas en las disposiciones legales, como el Código Nacional de la Policía y Convivencia.

ARTÍCULO 101: ACTOS INMORALES

Las siguientes actividades son consideradas contrarias a las buenas costumbres y la moral:

- 100.1. Transitar desnudo o en paños menores en zonas comunes.
- 100.2. Practicar actos de contenido sexual en las zonas comunes.
- 100.3. Realizar necesidades fisiológicas en las áreas comunes.
- 100.4. Rayar las paredes, escribir grafitis.
- 100.5. Las demás consideradas en las disposiciones legales como en el Código Penal Código Nacional de Policía y de Convivencia.

ARTÍCULO 102. ACTOS INCÓMODOS

Son las siguientes acciones por ser contrarias a las buenas disposiciones de las cosas, para el uso contemplado:

- 101.1. Producir ruidos o vibraciones con Lavadoras, Licuadoras, Aspiradoras, entre las diez de la noche (10:00 pm) hasta las cuatro de la mañana (4:00 am).
- 101.2. Sacudir, limpiar, lavar alfombras, tendidos, muebles, carros etc., en zonas comunes.
- 101.3. Utilizar equipos con volumen excesivo que generan molestias por su impacto auditivo, a cualquier hora del día. (Código Nacional de Policía y Convivencia).
- 101.4. Sobrepasar los límites del horario en los salones sociales.
- 101.5. Usar vehículos sin silenciador o motor sin filtro.
- 101.6. ¿Los vehículos no pueden sobrepasar los límites de velocidad que es de 10 Km por hora dentro de las instalaciones de la copropiedad.
- 101.7. Usar instalaciones eléctricas que interfieran en la recepción de radios o televisión de los vecinos.
- 101.8. Alterar la tranquilidad en las zonas comunes por estado de embriaguez o bajo los efectos de sustancias alucinógenas o psicotrópicas.
- 101.9. Utilizar las ventanas o barandas de las escaleras para colgar zapatos, ropa o tapetes etc.
- 101.10. Cometer actos de intolerancia, mala educación e irrespeto hacia los derechos de los residentes, vigilantes y empleados de la administración.
- 101.11. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad,
- 101.12. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad. (En el caso de que los jardines y faroles).
- 101.13. Colocar antenas como de DIRECTV u otras similares en las fachadas o áreas comunes del Parque Residencial Sol Creciente.
- 101.14. Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruido o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará tal como está establecido en el presente Manual de Convivencia, y se instaurará la denuncia respectiva ante el organismo competente, con el fin de que sea amonestado, tal como establece el Código Nacional de la Policía y convivencia. “DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA”. Falta grave

ARTÍCULO 103: ACTOS PELIGROSOS

Son las siguientes acciones por ser susceptibles de causar daño a los inmuebles y los residentes.

- 102.1. Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes elementos como pólvora y fuegos artificiales, líquidos inflamables como gasolina y petróleo o cilindros de gas u otros similares.
- 102.2. Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua causada de obras realizadas por residentes, o por omisión a las reparaciones que haya lugar.
- 102.3. Romper o quitar los muros estructurales, techos – ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.

- 102.4. Colocar elementos que impidan la circulación espontánea en zonas comunes de circulación tales como corredores, escaleras y áreas libres (BICICLETAS, TRICICLOS, MACETAS Y DEMÁS).
- 102.5. Construir en los balcones del apartamento, cambiar el color de la fachada.
- 102.6. Instalar aparatos domésticos a gasolina o a gas o materiales inflamables, sin la debida asistencia técnica y profesional, que pueden poner en peligro la vida de las unidades de vivienda y la misma estructura física de las edificaciones.
- 102.7. Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- 102.8. Usar productos o adelantar actividades que de una u otra forma afecten a la salud pública de los residentes, incluyendo el manejo inadecuado de las basuras o desperdicios.
- 102.9. Las demás que atenten contra la integridad física de los residentes, empleados y/o visitantes.

ARTÍCULO 104: ACTOS DAÑINOS

- 103.1. Romper o dañar los bienes de uso común como mobiliario de zonas comunes el maltrato a jardines o zonas verdes, entre otras; son responsables por el costo de reparaciones o reemplazo de elementos dañados
- 103.2. Sostener en las paredes, pisos, muros o techos comunes, cargas o pesos excesivos; llevar a cabo perforaciones o cabidas sobre ellos; introducir chazos en áreas comunes y demás actos que atenten contra la solidez de los edificios o causen daños a los vecinos.
- 103.3. Utilizar vidrios que no sean transparentes en los ventanales del edificio o mantener sin vidrios dichos ventanales.
- 103.4. Cambiar el color de las puertas de los apartamentos.
- 103.5. Alterar o cambiar el color y la forma exterior de la fachada.
- 103.6. Utilizar los parqueaderos sociales para hacer mecánica, lavar el carro, la moto, la bicicleta o como bodega.
- 103.7. Utilizar como bodega las áreas comunes de la copropiedad (pasillos, escaleras y debajo de las mismas, jardines, etc.).
- 103.8. Utilizar la toma eléctrica de las áreas comunes para su uso personal.
- 103.9. Manipular los cuartos de bombas, eléctricos.
- 103.10. Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad,
- 103.11. Dañar, romper o rayar algunos objetos de la propiedad Horizontal
- 103.12. Utilizar las bodegas para algo distinto para lo cual fueron creadas.

ARTÍCULO 105: PROHIBICIÓN ESPECIAL

Los propietarios de unidades privadas de los últimos pisos de cada bloque o interior no podrán elevar nuevos pisos o efectuar construcciones de cualquier naturaleza que afecten o modifiquen las cubiertas de propiedad comunal, sin la autorización expresa de la Asamblea General y el previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, en caso de hacerlo, se procederá a instaurar la respectiva querrela policiva ante la inspección urbanística y será sancionado como una falta muy grave.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las conductas y sanciones enumeradas son de competencia en primer lugar del administrador del conjunto, Consejo de Administración y en segundo lugar de la policía, tal como está regulado por el Código Nacional de Policía y Convivencia.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A los padres de familia que viven dentro de las unidades privadas del conjunto y que permitan que sus hijos infrinjan cualquiera de las normas establecidas en este Manual de Convivencia, se les impondrá las sanciones pecuniarias respectivas; en caso de renuencia se trasladará el caso a las autoridades respectivas y Policía de Infancia y Adolescencia.

PARÁGRAFO TERCERO: Los arrendatarios y tenedores de los inmuebles que infrinjan las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual, se les impondrá las multas respectivas junto con el copropietario del inmueble por dolo o culpa en caso de reincidencia se trasladará el caso a las autoridades respectivas.

PARÁGRAFO CUARTO: Para el caso de los visitantes que infrinjan las normas de convivencia establecidas dentro del presente Manual, se les impondrá las sanciones y multas respectivas a los copropietarios,

arrendatarios, tenedores etc., que los autoricen. En relación con los locales (zonas productivas de la copropiedad) las sanciones y multas se le impondrán al tomador del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO: Los propietarios que hagan uso del inmueble por la vía turística, es obligación del administrador reportarlo a las autoridades competentes y generar las sanciones correspondientes.

ARTÍCULO 106: PROCEDIMIENTO PQR

Procedimiento para recepcionar una queja: Para recepcionar una queja o una infracción para establecer una sanción se seguirá el siguiente procedimiento.

- 105.1. Recepción de quejas o información a través de la Administración al correo electrónico administracion@solcreciente.com.co.
- 105.2. Trasladar la queja al comité de convivencia, previa comprobación del hecho.
- 105.3. Comprobación y análisis del hecho por el comité de convivencia.
- 105.4. Entrega del informe con recomendaciones del comité de convivencia al consejo de Administración.
- 105.5. Notificación escrita al infractor suscrita por el administrador.
- 105.6. Presentación por escrito de descargos en las oficinas de Administración por parte del inculpado, dentro de los tres días hábiles siguientes al recibo de la notificación.
- 105.7. Decisión de la sanción por parte de consejo de Administración y notificación previo conocimiento del comité de Convivencia.
- 105.8. Contra la providencia procede el recurso de reposición y súplica ante el consejo de la Administración.
- 105.9. Trámite judicial o policivo según sea el caso por el parte del Administrador.

ARTÍCULO 107: DEBIDO PROCESO PARA IMPOSICIÓN SANCIONES.

Forma para imponer la sanción: Antes de imponer las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias se debe previamente:

- 106.1. Llamado de atención por parte del personal de Administración.
- 106.2. Comprobación del hecho mediante la práctica de cualquier medio probatorio legalmente aceptado.
- 106.3. Se citará a descargos por parte del Comité de Convivencia al presunto infractor, en la carta se debe especificar la conducta que infringe la sanción.
- 106.4. La conclusión de la audiencia será comunicada al Consejo de Administración con las respectivas recomendaciones del Comité de Convivencia.
- 106.5. El Consejo de Administración conforme en lo anterior y respetando el debido proceso impondrá la sanción respectiva.
- 106.6. Una vez notificado el residente infractor, dispondrá de treinta (30) días calendario para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración, de acuerdo al artículo 62 de la Ley 675 de 2001, Interpuesto el recurso de reposición por parte del afectado, el Consejo de Administración dispondrá de ocho (8) días hábiles para resolver el recurso. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por la mayoría.
- 106.7. Cuando la sanción consiste en una multa y no sea cancelada por el infractor, se le facturará en el próximo periodo junto con las demás deudas que éste tenga para con la Administración. Si después de tres facturaciones aún persiste el no pago de dicha sanción, ésta podrá cobrarse por vía judicial.
- 106.8. Existirá solidaridad en el pago de las sanciones entre el propietario, arrendatario o el tenedor a cualquier título previa comunicación por parte del Administrador al propietario.
- 106.9. La imposición de toda sanción por parte del Consejo de Administración deberá ser suficientemente motivada generando el acto administrativo por escrito.
- 106.10. En todos los casos, se dejará constancia en el libro de correspondencia enviada.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, será comunicada y notificada al Administrador en el término de tres (3) días, mediante acta donde contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término para su ejecución, el cual entregará copia al sancionado. Será publicado a la comunidad los infractores y tipo de sanción interpuesta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El acta que impone la sanción, una vez notificado el infractor de la respectiva sanción, éste podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de conformidad con lo señalado en el artículo

194 del código de comercio, al día siguiente a la fecha de la notificación de la respectiva sanción.

ARTÍCULO 108: TABLA DE SANCIONES

Cada infracción tipificada en el presente manual de convivencia del Parque Residencial Sol Creciente, se califica de forma unitaria como leve, moderada y grave así:

- 107.1. **LEVE:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y NO uso de áreas comunes de uso no esencial, durante 30 días calendario (50% de una cuota de administración)
- 107.2. **MODERADA:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y el (100%) del valor de la cuota mensual de administración
- 107.3. **GRAVE:** Llamado de atención escrito, con copia a la hoja de vida del apartamento y el (200%) del valor de la cuota mensual de administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las sanciones como **LEVE**, **MODERADA** y **GRAVE** , se calculan sobre la base de la cuota de Administración fijada por la Asamblea General de Copropietarios. Redondeado al múltiplo de mil más cercano.

ARTÍCULO 109: EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el presente Manual, el Administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo con la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 110: IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS

El propietario del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de comunicación de la respectiva sanción según el art. 62 de la ley 675 de 2001.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA y EXTRAORDINARIA

CAPÍTULO 21

ARTÍCULO 111: NORMAS GENERALES

Con el propósito de hacer breve y dinámica la Asamblea general de copropietarios, la administración recuerda que para el desarrollo de la reunión se debe tener en cuenta:

- 111.1. Se dará inicio a la fecha y hora estipulada.
- 111.2. Se verificará el Quórum de 50% más uno para dar inicio a la asamblea general de propietarios.
- 111.3. En caso de que no haya quórum se suspenderá y se continuará al tercer día tal como lo establece la ley 675 el 2001.
- 111.4. En caso de que haya quórum, la asamblea designará el presidente que es el director del debate; el presidente de la asamblea solamente puede dar o ceder el derecho al uso de la palabra.
- 111.5. El presidente de la asamblea designado pondrá en consideración de los asambleístas el orden del día para que lo aprueben.
- 111.6. El presidente de la asamblea podrá solicitar en cualquier momento del desarrollo de la asamblea, la verificación del quórum.
- 111.7. El presidente de la asamblea podrá suspender la asamblea si no cuenta con el quorum para continuarla.
- 111.8. El presidente de la asamblea podrá solicitar el retiro de quienes se tomen la palabra sin la debida autorización y traten de sabotear la reunión.

DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.

CAPÍTULO 22

ARTÍCULO 112: OBLIGATORIEDAD

El cumplimiento de este reglamento es obligatorio para los copropietarios, residentes, visitantes, funcionarios que conforman la administración, vigilancia y demás cuerpos que presten servicios en la copropiedad, toda vez que este reglamento está instituido para el beneficio común del Parque Residencial Sol Creciente.

ARTÍCULO 113: REFORMA

El presente reglamento podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en asamblea general ordinaria o extraordinaria, convocada para tal efecto, o por el consejo de Administración cuando así los disponga la asamblea, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Parque Residencial Sol Creciente.

ARTÍCULO 114: QUEJAS Y RECLAMOS

Las quejas, Reclamos o sugerencias que tengan los Residentes, deberán ser presentados por escrito ante el Consejo de Administración y/o el Administrador, Organismos que están obligados a realizar el respectivo estudio y dar respuesta de forma escrita, si la queja o reclamo está firmada por varios Residentes que representa las dos terceras partes del Coeficiente de participación en la Asamblea, esta se estudiará y se tomarán las medidas pertinentes. Toda queja o reclamo expresada en medios de comunicación no oficial (Grupos de WhatsApp), no está establecido ni enmarcado en la política de manejo de datos y seguridad de información y no es responsabilidad de la Administración la información que allí se divulgue, pertenecer a ellos es netamente voluntario y responsabilidad de sus usuarios.

ARTÍCULO 115: APROBACIÓN Y VIGENCIA

El presente reglamento empezará a regir una vez sea adoptado y aprobado mediante Asamblea de Copropietarios del Parque Residencial Sol Creciente, conforme a los requisitos legales y estatutarios.

ARTICULO 116: CLASIFICACIÓN DE FALTAS

LEVE

- Realizar reparaciones o pintura del vehículo; sólo se permitirán los trabajos necesarios para desvararse dentro de la propiedad cualquiera que sea el medio que emplee.
- Lavar los vehículos, dentro de la zona de parqueaderos.
- Arrojar desperdicios en zonas comunes o parqueaderos.
- Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles

MODERADO

- Manchar el piso de los parqueaderos con goteo permanente de aceite, grasa o pintura u otro elemento. Si ello ocurre, deberá proceder de inmediato a su limpieza y/o reparación; en caso de no hacerlo, el Administrador ordenará la limpieza y/o reparación, cuyo costo se cargará a la cuenta del infractor.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos que no utilicen, trailla o correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 1801 de 2016 y disposiciones de la Ley 2054 de 2020 y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por zonas comunes.
- Fumar dentro del ascensor.

- Los dueños o tenedores de animales domésticos deben utilizar, trailla o correa, y los de manejo especial, trailla o correa, bozal y permiso, de conformidad con la ley 1801 de 2016 y disposiciones de la Ley 2054 de 2020 y demás normas legales vigentes, cuando se desplacen por zonas comunes.
- No se debe dejar mascotas sueltas y sin control de sus dueños en las zonas comunes o dejarlas solas en el apartamento cuando éstas ladren o aúllen durante su ausencia.

GRAVE

- Mantener en las unidades de vivienda o áreas comunes elementos como pólvora y fuegos artificiales, líquidos inflamables como gasolina y petróleo o cilindros de gas u otros similares.
- Omitir o retardar las reparaciones por filtración de agua causada de obras realizadas por residentes, o por omisión a las reparaciones que haya lugar.
- Romper o quitar los muros estructurales, techos – ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez y seguridad de la unidad o contra los derechos de los demás.
- Colocar elementos que impidan la circulación espontánea en zonas comunes de circulación tales como corredores, escaleras y áreas libres (BICICLETAS, TRICICLOS, MACETAS Y DEMÁS).
- Construir en los balcones del apartamento, cambiar el color de la fachada.
- Instalar aparatos domésticos a gasolina o a gas o materiales inflamables, sin la debida asistencia técnica y profesional, que pueden poner en peligro la vida de las unidades de vivienda y la misma estructura física de las edificaciones.
- Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- Usar productos o adelantar actividades que de una u otra forma afecten a la salud pública de los residentes, incluyendo el manejo inadecuado de las basuras o desperdicios.
- Las demás que atenten contra la integridad física de los residentes, empleados y/o visitantes.
- Romper o dañar los bienes de uso común como mobiliario de zonas comunes el maltrato a jardines o zonas verdes, entre otras; son responsables por el costo de reparaciones o reemplazo de elementos dañados.
- Sostener en las paredes, pisos, muros o techos comunes, cargas o pesos excesivos; llevar a cabo perforaciones o cabidas sobre ellos; introducir chazos en áreas comunes y demás actos que atenten contra la solidez de los edificios o causen daños a los vecinos.
- Utilizar vidrios que no sean transparentes en los ventanales del edificio o mantener sin vidrios dichos ventanales.
- Cambiar el color de las puertas de los apartamentos.
- Alterar o cambiar el color y la forma exterior de la fachada.
- Utilizar los parqueaderos sociales para hacer mecánica, lavar el carro, la moto, la bicicleta o como bodega.
- Utilizar como bodega las áreas comunes de la copropiedad (pasillos, escaleras y debajo de las mismas, jardines, etc.).
- Utilizar la toma eléctrica de las áreas comunes para su uso personal.
- Manipular los cuartos de bombas, eléctricos.
- Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc., de la copropiedad,
- Dañar, romper o rayar algunos objetos de la propiedad Horizontal
- Utilizar las bodegas para algo distinto para lo cual fueron creadas.
- Sobrepassar los linderos de cada uno de los parqueaderos, según su escritura pública.
- Utilizar como parqueadero zonas de circulación vehicular, espacios no demarcados para ello, con excepción de fuerza mayor o en caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas o espacios vecinas no habilitadas y las áreas de circulación.

- Dañar con golpes, rayones, dibujos u otras acciones, el ascensor o cualquier elemento de estos.
- Permitir que las mascotas hagan las necesidades fisiológicas dentro del ascensor.
- No Recoger los excrementos de sus mascotas y ser depositados en la basura, no está permitido que las mascotas hagan uso de zonas comunes como (Alfragrama y fachada). El no cumplimiento de esta norma generará sanciones y multas.
- Cualquier interrupción del descanso nocturno o dominical ya sea por ruido o reparaciones fuera del horario, que rompan el equilibrio de la norma de convivencia, se sancionará tal como está establecido en el presente Manual de Convivencia, y se instaurará la denuncia respectiva ante el organismo competente, con el fin de que sea amonestado, tal como establece el Código Nacional de la Policía y convivencia. “DEBERES Y COMPORTAMIENTOS PARA LA CONVIVENCIA CIUDADANA”

