

EL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA SE REALIZO DE ACUERDO a la Ley 675 del 2001 y del Reglamento Interno de la propiedad Horizontal El Nogal Club Residencial P.H. registrado ante la Notaria Quinta del Circulo de Pereira a través de Escritura Pública N°. 4449 de Agosto 11 de 2011.

MANUAL DE CONVIVENCIA EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. PROPÓSITO. El propósito del Manual de Convivencia de ELNOGAL CLUB RESIDENCIAL es el de señalar las Proposiciones que socialmente se tienen como necesarias para procurar la realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de esa comunidad, para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual mediante el ejercicio del respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 2. FUNDAMENTOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA. El Manual de Convivencia desarrolla los principios superiores de la Constitución Nacional, el Código Civil y el Código de Policía Nacional, en cuanto a las normas sustantivas pertinentes que hacen relación a los derechos y obligaciones individuales de las personas integradas a una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, para adaptarlas como proposiciones de comportamiento obligatorio en este tipo de persona jurídica. Este manual de convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Artículo 3. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El Reglamento de Propiedad Horizontal es un acto jurídico que contiene el contrato social que regula las propiedades separadas y comunitarias de obligatorio cumplimiento y al cual se someten las personas naturales o jurídicas que adquieren el derecho de dominio o cualquiera otro derecho real y las que tienen el uso o goce a título de mera tenencia en nombre de aquellas. La dirección, administración y control de la propiedad se realiza por los organismos de la persona jurídica EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

Artículo 4. DERECHOS REALES. Los propietarios son titulares de los siguientes derechos reales:

- De dominio exclusivo en los términos del artículo 669 del Código Civil, sobre las unidades privadas independientes.
- De dominio en comunidad ejercido por todos los copropietarios sobre los bienes comunes determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 5. USO Y GOCE DE LAS UNIDADES PRIVADAS. El uso y goce de las unidades privadas independientes en que se encuentra dividido EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, corresponde a sus dueños y/o tenedores a cualquier título, exclusivamente para destinación residencial.

Artículo 6. INVIOLABILIDAD DE DOMICILIO. Los apartamentos de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, son inviolables y su acceso por personas ajenas a sus residentes requiere el consentimiento de aquellos. El allanamiento sólo procede en los casos en que aplique y sea necesario y por las autoridades expresamente autorizadas por la Ley.

Parágrafo: En el evento de fuerza mayor o caso fortuito, el administrador o el presidente del Consejo de Administración podrán ordenar el ingreso con el solo propósito de conjurar el imprevisto, para evitar mayores daños, tomando todas las previsiones que fueren necesarias.

Artículo 7. TOLERANCIA. La convivencia pacífica exige tanto de los residentes como de los organismos de dirección el respeto de la diferencia de criterios y opiniones.

Artículo 8. IGUALDAD. Todos los residentes son iguales ante la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Artículo 9. EJERCICIO DE LAS FUNCIONES. El ejercicio de las funciones de la Asamblea de Propietarios, del Consejo de Administración y el administrador, deberá ceñirse estrictamente a las atribuciones legales y reglamentarias. Los actos de los funcionarios que excedan los límites de sus funciones y autorizaciones, los comprometen personalmente.

Artículo 10. RESOLUCION PACÍFICA DE CONFLICTOS. El Comité de Convivencia, el Consejo de Administración o el Administrador, dentro del grado de competencia que se señala en este Manual, procurarán la resolución pacífica de los conflictos o conductas anómalas que se susciten entre los residentes o entre éstos y la Administración (se deben evitar escándalos). Cuando actúe la Administración como conciliadora, lo hará como amigable componedor en equidad en los términos de la Ley.

Parágrafo: Cuando el administrador tenga conocimiento de la realización de un hecho y omisión punible o contravenciones, deberá ponerlo en conocimiento de la autoridad competente.

TITULO I

DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

Artículo 11. DERECHO A LA PAZ. La paz es el respeto de los derechos ajenos, el no abuso de los propios y la realización de la justicia. Todos los residentes están obligados a procurarla.

Artículo 12. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA. Los residentes tienen derecho a que se les respete su integridad física, psíquica, intelectual y moral, al interior de los apartamentos y en las áreas comunes.

Artículo 13. SOLIDARIDAD. Los residentes deben actuar humanitariamente ante situaciones que pongan en peligro la integridad personal de los demás miembros de la comunidad, o la estabilidad de los bienes, poniéndolas en conocimiento de la Administración, de los vigilantes, de las autoridades o de alguno de los residentes y prestando su recurso.

Artículo 14. LIBERTAD PERSONAL. El ejercicio de la libertad personal de los residentes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, en cuanto a sus relaciones entre sí está limitado al interior del apartamento o en las áreas comunes, por las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal. Toda extralimitación por abuso de la libertad personal, será sancionada en los términos de este Manual.

Artículo 15. DERECHO A LA INTIMIDAD. Todos los residentes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre, a la honra de los residentes entre sí y la Administración, deberán respetarlos y hacerlos respetar por los procedimientos establecidos en este Manual.

Artículo 16. DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD. El derecho al desarrollo de la personalidad de todos los residentes tiene como límite el derecho de los demás.

Artículo 17. LIBERTAD DE PENSAMIENTO. Nadie podrá ser molestado por razón de sus creencias, en general y particularmente, religiosas o políticas.

Artículo 18. DERECHO DE EXPRESIÓN. La libertad de expresar libremente el pensamiento y opiniones de los residentes dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL deberá hacerse:

- a) Ante los organismos de Administración previstos en el Reglamento, de acuerdo con sus competencias.
- b) En las carteleras empleando un lenguaje respetuoso.

En la Asamblea y en el Consejo de Administración, solo podrán exponerse asuntos relacionados con el interés de la copropiedad.

Artículo 19. INVIOABILIDAD DE LA CORRESPONDENCIA. La correspondencia, así como las comunicaciones son inviolables.

Artículo 20. PARTICIPACION. Todos los propietarios tienen derecho a participar en la conformación, ejercicio y control de los organismos de administración de la copropiedad.

Artículo 21: DEBERES DE VECINDAD. Los residentes actuarán con tolerancia y colaboración con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento del ambiente sano y por ello deben:

- a) Respetar los derechos de los demás.
- b) Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento y en este Manual de Convivencia.
- c) Mantener su unidad privada en condiciones de salubridad y seguridad.
- d) Reparar inmediatamente las averías o daños en sus apartamentos, especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros o sean focos de insalubridad o inseguridad.
- e) El trato interpersonal deber ser conforme con las normas de urbanidad.

Artículo 22. TRATO PREFERENCIAL. Las personas de la tercera edad y los niños deberán ser tratados con especial consideración, procurándoles la asistencia que ellos requieren conforme a la Ley y a las buenas costumbres.

Artículo 23. CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES Y SUSTANCIAS PSICOTRÓPICAS. El consumo de estupefacientes y sustancias psicotrópicas es nocivo para la salud y el bienestar para los seres humanos y menoscaba los bienes económicos y culturales de la sociedad y, por ende, se prohíbe su consumo, tenencia y expendio dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

En caso tal de que llegase a presentarse algún inconveniente con algún residente se dará aviso a la autoridad competente para que adopten las medidas pertinentes.

Si la mala conducta es adoptada por un arrendatario, además de los requerimientos y exigencias que deberá hacerle la Administración, en cumplimiento del presente Manual de Convivencia, se le dará aviso al propietario del inmueble con el fin de que se tomen las medidas necesarias para evitar este tipo de hechos.

Artículo 24. CONSUMO DE TABACO. El tabaco es nocivo para la salud del consumidor y de quienes se encuentran a su alrededor. No se podrá suministrar tabaco a menores de edad y su consumo se prohíbe en las áreas comunes del Conjunto Residencial y en presencia de menores, mujeres embarazadas o en periodo de lactancia. Evitar el consumo en los lugares cerrados como los baños ya que irrumpe la tranquilidad y salud de los habitantes que hacen parte de la torre que tienen conductos compartidos.

Adicionalmente está prohibido tirar las colillas de cigarrillo por las ventanas y en las zonas comunes. Quien sea sorprendido cometiendo este acto, se le impondrá una sanción pecuniaria de (1) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho.

Artículo 25. BEBIDAS EMBRIAGANTES. El consumo excesivo de bebidas embriagantes es nocivo para la salud y está prohibido suministrarlas a menores de edad y consumirlas en áreas comunes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

Artículo 26. REUNIONES. Cuando se realicen reuniones familiares, se debe evitar subir los niveles de ruido en sus equipos de sonido. Recuerde que el que está disfrutando la fiesta es usted. Lo horarios de uso de las instalaciones del conjunto quedaran establecidos dentro de este reglamento, dentro del uso de cada zona.

Artículo 27. AMBIENTE SANO. Todos los residentes tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:

- a) Mantener el aseo de los apartamentos y de las áreas comunes.

- b)** Controlar la emisión de olores y el ruido por golpes, gritos o emisiones musicales.
- c)** No introducir al Conjunto desechos peligrosos o tóxicos.
- d)** Utilizar las canecas dispuestas en el depósito de basura para situar dentro de ellas todos los desechos, esto garantiza la no proliferación de roedores.
- e)** Utilice las canecas ubicadas dentro del conjunto para depositar basuras, colillas de cigarrillo, etc., no contamine el ambiente tirándolas al piso y prados.

Artículo 28. LA BUENA PRESENCIA. Queda prohibido colgar ropas, alfombras y otros elementos similares en paredes externas, balcones, internos o externos, puertas, ventanas o áreas de acceso comunes.

Artículo 29. USO DE LOS BIENES COMUNES. Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación y los que permiten a todos el uso y goce de los apartamentos, tales como el terreno, la portería, las instalaciones de redes eléctricas y de alcantarillado y de acueducto, los vestíbulos, etc.

Los residentes usarán los bienes antes relacionados y los que tengan el mismo carácter, de acuerdo con su naturaleza técnica y para los fines propios de ellos, evitando cortos circuitos, escapes de agua, variaciones de las instalaciones o abusando en cargas normales por el uso de los aparatos eléctricos, demoliciones o fisuras de los muros, o arrojando por las cañerías de aguas blancas o negras desperdicios de difícil disolución.

Artículo 30. CONDUCTAS DE CONVIVENCIA. Los residentes, además de lo previsto en la Ley, las normas que regulan la propiedad horizontal y el reglamento de propiedad horizontal, deberán observar las siguientes reglas de conducta so pena de hacerse acreedores a sanciones pecuniarias.

- a)** Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.
- b)** Arrojar por las cañerías domiciliarias y comunales, papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables y demás elementos similares.
- c)** Arrojar papeles y basuras en: zonas comunes, puertas de acceso al bloque o interior, puntos fijos o vías públicas aledañas al conjunto.
- d)** Arrojar basuras o alimentos por las ventanas interiores ni exteriores de los apartamentos o ventanas de los vehículos que circulen en los parqueaderos.
- e)** Manchar, dañar o rayar las paredes, pisos y demás bienes del conjunto.
- f)** Dentro del contrato de arrendamiento, comodato, usufructo, uso y similares que celebre el propietario, deberá incluir una cláusula en la que se exprese que el tenedor conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal e interno de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, e informar con antelación el nombre y demás datos del arrendador a la Administración, a tener actualizados los nombres y teléfonos de quienes habitan el inmueble. Cualquier aviso o llamada de atención se notificará por el Administrador al propietario y/o tenedor del apartamento.
- g)** No se deben instalar máquinas o aparatos que produzcan ruidos, vibraciones, sonidos intensos u otros que incomoden a los demás residentes, que causen daños o interfieran en los servicios del Conjunto.
- h)** No sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las ventanas, balcones, áreas libres o escaleras de las torres, ni arrojar basura u otros objetos en las zonas comunes o fuera de las canecas dispuestas para tal fin en las respectiva zona de estos depósitos, so pena de ser sancionados con una multa equivalente a (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción.
- i)** No ejercer ni propiciar dentro de las áreas comunes actos que atenten contra la moral, la higiene, la integridad, la seguridad, la armonía de los inmuebles y la tranquilidad de los demás residentes.
- j)** Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras de la copropiedad, ascensores, etc.
- k)** Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, sótano, ventanas y demás áreas, salvo los que determine o fije la Administración. Según el Artículo 40: AVISO: Entiéndase por aviso como elemento que se utiliza como anuncio, identificación, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos se instalan adosados a las portadas de las edificaciones.
- l)** Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.

m) Ingresar a la copropiedad o a las unidades por sitios diferentes a los destinados para tal fin. No se permite el acceso de peatones a los parqueaderos, excepto por fuerza mayor. Los parqueaderos solo están destinados para parquear su vehículo, bajarse y montarse en el mismo, más no están destinados para montar bicicleta, caminar, trotar, jugar; para la anterior haga uso de las zonas destinadas para tal fin.

n) Bajo ninguna circunstancia los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes. ES FUNCION DE LA ASAMBLEA GENERAL, LA APROBACION DE LAS REPARACIONES EN LOS BIENES Y AREAS COMUNES DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, DEBIENDO ESTAS SER CONSULTADAS Y APROBADAS POR LA CURADURIA URBANA DE PEREIRA, CUANDO FUERE DEL CASO. ART. 69 DEL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

Ñ) BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA LOS RESIDENTES O COPROPIETARIOS DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO (PRIMER PISO, JARDINES), PODRAN REALIZAR ALTERACIONES O CONSTRUCCIONES SOBRE O BAJO EL BIEN, NO CAMBIAR SU DESTINACION, HACERSE CARGO DE LAS REPARACIONES A QUE HAYA LUGAR, COMO CONSECUENCIA DE AQUELLOS DETERIOROS QUE SE PRODUZCAN POR CULPA DEL TENEDOR O DE LAS REPARACIONES LOCATIVAS QUE SE REQUIERAN POR EL DESGASTE OCASIONADO AUN BAJO USO LEGITIMO, POR PASO DEL TIEMPO. ART. 73 DEL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

o) Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.

p) El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.

q) El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de la Administración o empleados, en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

r) Por ningún motivo se permite dejar vehículos prendidos dentro de los parqueaderos por espacios de tiempo prolongado, estos deben salir de los parqueaderos y ubicarse fuera del Conjunto sobre la vía o en el área de parqueadero externa al Conjunto.

s) Se prohíbe arrojar basuras a los jardines de los apartamentos del primer piso.

t) Irrumpir, ingresar y/o utilizar los jardines de los primeros pisos de propiedad privada y uso exclusivo, como uso común para juegos de niños y mascotas, y/o paso para llegar a su destino.

u) Utilizar el espacio de abajo de las escaleras de cada torre, los corredores, y respiraderos de cada torre, como bodega y/o lugar para guardar elementos deportivos, como bicicletas, patinetas, etc.

Artículo 31. Los principios de sana convivencia sobre límites de ruidos, sanidad y percusión, deberán ser siempre graduados en consideración al decoro y la prudencia, con educación y respeto a los copropietarios, vecinos y amigos. Cualquier interrupción abusiva de la seguridad, tranquilidad por ruidos y reparaciones, que rompa el equilibrio de la normal convivencia, se sancionará según el procedimiento de infracción al Manual de Convivencia. Si las infracciones anteriores se tornan incontrolables, es deber de la Administración dar curso a la acción o querrela policiva respectiva. Se entenderá que hay interrupción abusiva de la seguridad y tranquilidad cuando dos o más residentes reporten el incidente.

Artículo 32. CONSERVACIÓN DE LA INTEGRIDAD. Queda prohibido el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o con los que se pueda ocasionar daños a las unidades privadas y zonas comunes en sitios no aptos para ello, incluyendo la zona de juegos infantiles. En tales eventos se autoriza a los celadores, Administración y miembros del Consejo a retener y depositar en la oficina de administración los implementos de uso restringido en áreas comunes. Ejemplo: balones, bicicletas, monopatinas, etc.). Se recomienda jugar en las zonas de juego adecuadas para dicho fin.

Artículo 33. DOMICILIOS. Se permite el ingreso de servicios domiciliarios, siempre y cuando se anuncie previamente, indicando el sitio de dónde viene. Queda prohibido que las personas de servicio a domicilio repartan propaganda dentro de la copropiedad. En caso de omisión a esta norma se le prohibirá el ingreso.

TÍTULO II

DE LA SEGURIDAD INTERNA DE LA COPROPIEDAD

Artículo 34. REGISTRO DE RESIDENTES. En la recepción del Conjunto Residencial se llevará un directorio actualizado de los nombres de los propietarios, residentes, apartamentos y parqueaderos, cuya custodia estará a cargo de la Administración. La información en el contenido, así como toda aquella relacionada con los propietarios y residentes será confidencial y no podrá ser suministrada por algún órgano de la copropiedad a persona natural o jurídica de ninguna naturaleza, salvo orden expresa y escrita del propietario o residente o solicitud de alguna autoridad judicial.

Cuando se ocupe un apartamento, por el propietario o arrendatario deberá informarse a la administración con antelación no inferior a cinco (5) días hábiles, por escrito, con datos como:

Nombres de los Nuevos Residentes y si hay menores especificar:

- Condición de propietario o arrendatario u otro
- Números de celulares mínimo 2 de los nuevos residentes
- Números de celulares mínimo 2 de amigos o familiares para caso de emergencia
- Número del apartamento y parqueaderos correspondientes
- Documento que pruebe la condición de propietario y/o arrendatario

Artículo 35. PERSONAL DE VIGILANCIA, ASEO Y SERVICIOS GENERALES. El personal de vigilancia y aseo o servicios generales que preste sus servicios en la copropiedad, así como todos los usuarios y visitantes deberán observar las siguientes normas de seguridad:

a) Los propietarios o tenedores de unidades son las únicas personas que pueden entrar libremente a cualquier hora, de acuerdo con el registro de propietarios y residentes en poder del personal de vigilancia y de la administración.

b) Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.

c) Los hijos de los propietarios no podrán sacar elementos como televisores, equipos o similares, sin autorización escrita, permanente o temporal, de sus padres.

d) Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizados por los propietarios y deben ser requisados el día de salida (bolsos y paquetes).

e) Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente. Es potestad del copropietario autorizar la revisión o no del empleado.

f) Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados.

g) El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios con los residentes y visitantes de la copropiedad debe ser atento, respetuoso, cortés, comprensivo, honesto y colaborativo y viceversa.

h) El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.

i) El personal de vigilancia no está autorizado para llevar objetos, paquetes, mercados, etc. a los apartamentos.

j) El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.

k) El personal de vigilancia que tiene a su cargo la recepción de toda la correspondencia la organizará para posteriormente disponer a su entrega al destinatario que deberá recogerla personalmente en la recepción. El vigilante debe avisar al copropietario cuando llegue la correspondencia.

l) Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero y en general todo tipo de bienes privados y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuarios de la unidad privada, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.

m) En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de la copropiedad (técnicos), operarios, obreros, previa autorización de la administración, la cual deberá contener los documentos de identificación del personal encargado de realizar la obra.

- n)** 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.
- o)** Queda expresamente prohibido a personal de vigilancia y servicios generales solicitar dinero prestado o servir como garante a la copropiedad a los integrantes de la misma, así como a los órganos de Administración.
- p)** 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.
- q)** El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Administración de la copropiedad y no permitirá que se efectúe en horario diferente al establecido.
- r)** El personal de vigilancia no permitirá la salida del Conjunto de niños menores de 10 años sin la compañía de un adulto responsable.

Artículo 36. INGRESO DE VISITANTES. No se permitirá el ingreso de visitantes a la copropiedad, sin ser previamente identificados y autorizados por el copropietario a donde se dirijan. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada de visitantes, salvo que previamente esté autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

Artículo 37. INGRESO DE FUNCIONARIOS DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la copropiedad, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad, con los documentos que así lo certifiquen, además, se deberá dar aviso inmediato y previo al administrador; de EL NOGAL CLUB RESIEDNCIAL, único autorizado para dar el permiso; antes de permitir el acceso a la copropiedad.

TÍTULO III

DE LAS REPARACIONES LOCATIVASY REMODELACIONES

Artículo 38. REPARACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS. El interesado en practicar la reparación dentro de su unidad privada deberá informar previamente a la Administración, con mínimo cinco (5) días de antelación, salvo en ocasiones de emergencia y será responsable de la conducta y actos de las personas por él autorizadas.

Parágrafo 1º. Para realizar obras locativas se requiere de una comunicación escrita a la Administración informando la clase de obra, duración de la misma y datos personales de los obreros.

Parágrafo 2º. La disposición de los desechos de materiales utilizados en reparaciones locativas son responsabilidad del dueño del apartamento en donde se realicen dichas reparaciones, por lo tanto el citado copropietario o residente debe retirarlas del Conjunto y en ningún caso dejarlas en el depósito de basuras o demás áreas comunes.

Parágrafo 3º. El residente es responsable de utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y zonas comunes, al igual que de su limpieza, por efecto que cause las reparaciones que realice. El uso del ascensor no debe sobrepasar la capacidad y el uso debe realizarse en forma racional.

Artículo 39. Todo copropietario se obliga a ejecutar de inmediato las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a las áreas comunes o a las demás unidades privadas y la reparación de los daños que llegare a ocasionar estará a su costa.

Artículo 40. REMODELACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS. Las remodelaciones, reformas o reparaciones locativas en los apartamentos ó locales comerciales se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Quien vaya a efectuar una reforma o remodelación en su apartamento deberá enviar al Consejo de Administración por intermedio de la Administración, los planos arquitectónicos correspondientes, el nombre del profesional a cargo, el cronograma de la obra y un listado de las obras a realizar con una anticipación de 30 días calendario; sin la respectiva autorización no se podrá dar inicio a la obra.

b) La obra no debe comprometer la seguridad, solidez, salubridad y estética del Conjunto. No debe afectar los servicios comunes, ni alterar las fachadas interiores o exteriores, incluyendo las ventanas y las puertas de acceso al apartamento.

- c)** El propietario deberá obtener previamente autorización por parte de la autoridad administrativa competente, en caso de que la naturaleza de la obra exija tal requisito.
- d)** El Consejo de Administración estudiará el proyecto y si cumple con los anteriores requisitos, le impartirá su aprobación por escrito.
- e)** Las reparaciones locativas en la unidades privadas solo podrán realizarse en el horario de las 8:00 am a las 5:00 pm., de lunes a viernes y los días sábados y domingos de 10:00 am a 4:00 pm.
- f)** La instalación de pisos duros, incluyendo la madera, deberá hacerse sobre material aislante acústico que garantice el aislamiento hacia los pisos inferiores.
- g)** Cuando se efectúen reparaciones y obras en los apartamentos, los residuos y materiales de desecho de la obra deberán ser retirados en empaques que impidan el paso de polvo, partículas y suciedades.
- h)** Durante la ejecución de la obra será responsabilidad del residente del apartamento en que se está efectuando la misma, mantener las áreas comunes que utilice limpias y sin deterioros.
- i)** Cualquier daño causado a las áreas comunes o a otros apartamentos como consecuencia de la obra deberá ser reparado inmediatamente, por cuenta del propietario de la obra.

TÍTULO IV

NORMAS RELATIVAS A LAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 41. USO DE LOS PARQUEADEROS. La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas:

- a)** Solamente tendrán acceso al parqueadero las personas que tengan propiedad en este y o arrendatarios.
- b)** Cuando un propietario de unidad privada da a título de arrendamiento su zona de parqueo, deberá informar por escrito a la Administración, indicando el nombre del arrendatario, el número de placa y demás características del vehículo, con la salvedad que si no son residentes, estos no tendrán derecho de ingresar a la zona residencial, dicha comunicación deberá hacerse con una antelación de 72 horas al inicio del contrato de arrendamiento.
- c)** Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos.
- d)** No se podrá estacionar los vehículos ni motocicletas fuera de las líneas que demarcan el espacio de estacionamiento de cada unidad.
- e)** No está permitido estacionar en los parqueaderos buses, busetas y, en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. No podrán acceder vehículos que excedan 2.30 mt de altura.
- f)** Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados (bodegas, portezuela y vidrios) y conectada la alarma u otros dispositivos de seguridad.
- g)** Está prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de combustible en la zona de parqueo, así como el aprovisionamiento de combustible a los automotores dentro del parqueadero. El infractor de esta norma será responsable por los daños causados a personas, vehículos e instalaciones del parqueadero.
- h)** Todo usuario de automóviles, al ser informado que su vehículo tiene escape de combustible, aceite o agua, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que cause al concreto o piso y deberá correr con los gastos que ocasionen las reparaciones de la zona afectada.
- i)** La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y la velocidad moderada que no supere los diez (10) kilómetros por hora. Tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero a la zona de garajes. El incumplimiento de esta norma dará lugar a sanciones pecuniarias de (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes de siguiente a la ocurrencia del hecho. Los residentes que hagan caso omiso al límite permitido de velocidad, serán citados a reunión con el comité convivencia con el fin de establecer compromisos.
- j)** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a otro vehículo deberá ser reportado inmediatamente por quien lo causó, quien observó el hecho, o por el vigilante, a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.
- k)** No podrá hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio, fuera del Conjunto.
- l)** En los parqueaderos cubiertos deberá transitarse con las luces encendidas en bajo.
- m)** No está permitido el lavado de vehículos dentro de la edificación.
- n)** No está permitido efectuar cerramientos en los parqueaderos, así se trate de cierres parciales.

- o)** No se permite utilizar las zonas de parqueo como depósito, bodega o sitio para ubicar muebles, enseres, electrodomésticos, trastos viejos, sobrantes de obras y cualquier otro tipo de objeto diferente a un vehículo automotor sin el permiso de la Administración. En caso de ser necesario conceder este tipo de permiso por parte de la Administración, este será únicamente de carácter temporal.
- p)** Las bicicletas se deben ubicar, o en el área destinada y/o lugares previamente autorizados por la Administración.
- q)** Los parqueaderos no podrán ser utilizados como área de juegos, ni para montar patines, bicicleta, o realizar otras actividades diferentes a la que están destinados. Está prohibida la permanencia de mascotas en los parqueaderos.
- r)** Todo usuario de los parqueaderos debe verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente para que no se active innecesariamente, para evitar molestias.
- s)** Los vehículos deben estacionarse en reversa.
- t)** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la administración, con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- u)** Se prohíbe el uso excesivo de la bocina y/o pito de los vehículos dentro del Conjunto, salvo en caso de extrema necesidad.
- v)** Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia o en el reglamento de propiedad horizontal.
- w)** Por la sana convivencia y respeto con los vecinos, queda prohibido hacer uso del pito del vehículo para ingresar o salir del Conjunto, pues para evitar esta situación se encuentra el vigilante que está atento.

Artículo 42. USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES. El uso del parqueadero de visitantes debe ser específico para este fin y debe ser solicitado con anticipación a la administración del Conjunto, especificando todos los datos correspondientes para estricto control y manejo de la vigilancia, mensualmente la Administración hará entrega de un listado de los propietarios o arrendatarios morosos, lo anterior con el fin de que quienes no se encuentren al día con la administración, no puedan hacer uso de estos.

Parágrafo 1º. Para el ingreso de los vehículos de visitantes al parqueadero, el visitante debe primero anunciarse e identificarse en la portería para autorizarse su ingreso. La vigilancia debe registrar en el libro de visitantes la hora de ingreso y salida del vehículo.

Parágrafo 2º. El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese al edificio y verificará el estado físico del vehículo.

Parágrafo 3º. Un vehículo de visitante solo puede permanecer máximo 3 días consecutivos cuando se trate de fin de semana que haya puente festivo, 2 días en fin de semana normal y 8 horas entre semana, previa autorización de la administración en los parqueaderos de visitantes del Conjunto y no tendrá ningún cobro.

Parágrafo 4º. Si un vehículo de visitante ocasiona daños en internos a la edificación o a vehículos estacionados en el Conjunto, tales daños deberán ser cubiertos por el causante de los mismos o por el residente que autorizó su ingreso.

Parágrafo 5º. En caso de que el visitante llegue en temporada vacacional y necesite quedarse por más de tres días, el propietario o residente deberá solicitar el permiso a la Administración.

Parágrafo 6º. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo al taller para su reparación definitiva. ART. 68 DEL REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.

Artículo 43. CONTROL DE VEHÍCULOS Y MOTOCICLETAS DE LOS RESIDENTES. Los funcionarios de vigilancia verificarán que el vehículo parqueado se encuentre en el sitio asignado para su estacionamiento, en posición de salida. En caso contrario se requerirá verbalmente al residente para que corrija el parqueo, si no surte efecto dicho requerimiento, el administrador hará un llamado de atención escrito al residente infractor. De persistir en su conducta, el Consejo de Administración deberá imponer una multa o sanción pecuniaria equivalente a dos (2) SMDLV., la cual será aumentada al valor de la cuota de administración y pagada en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción.

Parágrafo 1º. Es obligación de los residentes entregar la información del vehículo que solicite la administración, por medio del personal de vigilancia, para la actualización del libro de vehículos que está en la recepción del Conjunto donde deben estar registrados las placas, apartamento, número de parqueadero, etc.

Parágrafo 2º. Si alguna persona diferente al propietario, arrendatario o residente del apartamento va a retirar un vehículo del parqueadero, deberá presentar, sin excepción alguna, autorización escrita de quien figure registrado en la Administración.

Parágrafo 3º. Los residentes usuarios de parqueaderos privados no podrán parquear su vehículo en los parqueaderos de visitantes. El desconocimiento o incumplimiento a estas normas hará acreedor al infractor a la multa o sanción pecuniaria equivalente a dos (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción. De igual manera, quien incumpla la norma será citado establecer compromisos con la administración y el comité de convivencia.

Parágrafo 4º. En caso de tener dos o más vehículos, el propietario o residente deberá conseguir otro (s) en arrendamiento.

Artículo 44. DAÑOS A OTROS VEHÍCULOS. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá dar aviso a la autoridad competente. La administración de no se hace responsable de daños ocasionados a vehículos, resaltando, que suministrara la información necesaria a su alcance para aclarar el hecho.

TÍTULO V

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Artículo 45. AUTORIZACIÓN. Para efectuar cualquier trasteo, el residente o propietario enviará, en día hábil una comunicación por escrito a la Administración, solicitando autorización correspondiente por lo menos con 48 horas de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar. Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración, administración de parqueadero, cuota de inversión, seguro de áreas comunes, cuotas ordinarias, cuotas ordinarias con destinación específica y multas.

Parágrafo 1º. Ante daños que se causen a las zonas comunes y demás bienes del Conjunto, El rondero verificará inmediatamente después de terminado el trasteo que no se haya causado daño a dichas zonas y demás bienes de la copropiedad. En caso de presentarse daños por dicho evento, quien hiciere el daño y/o el propietario deberá pagar el mismo, el cual será sumado en la cuota de administración siguiente.

Parágrafo 2º. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. de lunes a viernes y el día sábado entre las 9:00 a.m. y las 5:00 p.m. Para realizar dicho trasteo, deberá dejarse en la Administración un depósito por valor de \$50.000. Este dinero le será devuelto al residente una vez se verifique que durante el trasteo, no se haya presentado ningún daño.

Parágrafo 3º. El administrador y los vigilantes están ampliamente facultados para vigilar la operación de trasteos y tomar las medidas necesarias en bien del Conjunto.

Parágrafo 4º. Quien realiza el trasteo, tanto a su entrada como a su salida, deberá informar por escrito a la Administración el personal y contratistas autorizados para tal fin plenamente identificados.

Artículo 46. Los nuevos propietarios de unidades privadas del Conjunto deben tener en cuenta el siguiente instructivo:

a) Dirigirse a la Administración para identificarse como nuevo propietario de unidad privada, anexando el certificado de libertad y tradición con fecha reciente.

b) Solicitar a la Administración el paz y salvo, o el estado de cuentas de dicha unidad privada con la copropiedad, a la fecha de su compra. En el evento de no encontrarse a paz y salvo con la Administración el anterior propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 existe solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado al momento de realizarse la transferencia del derecho de dominio.

c) Comunicar a la Administración si el inmueble va a ser ocupado por el nuevo propietario, anexando el nombre con identificación de cada una de las personas que habitan en él. Indicar las placas del automóvil y/o automóviles que van a ocupar el parqueadero de su propiedad. Si el inmueble va a ser consignado para que lo administre una inmobiliaria, o si será arrendado por el mismo propietario.

d) Solicitar a su costa en la Administración copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, si no está protocolizado en su escritura y del Manual de Convivencia.

TÍTULO VI

MANEJO DEL SHUT DE BASURAS Y ESCOMBROS

Artículo 47. Las basuras deberán ser depositadas en los shut de basuras dentro de bolsas plásticas debidamente cerradas y no muy grandes con el fin de evitar el atascamiento dentro del ducto. Así mismo, deben percatarse de que la basura caiga directamente en las canecas o dentro del cuarto que existe para tal fin y de esta forma permitir que estos se mantengan aseados y libres para el depósito de las mismas. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes, y cada residente debe llevarlas al depósito de basuras.

a) No está permitido arrojar directamente residuos de alimentos. Estos deberán empacarse en bolsas plásticas anudadas correctamente.

b) Deberán clasificarse y empacarse separadamente según se trate de residuos reciclables o residuos orgánicos y acogerse a las especificaciones para clasificación de residuos establecidas por la Empresa de aseo y/o por el Comité de Convivencia del Conjunto.

c) Los residuos húmedos o susceptibles a putrefacción, deben ser debidamente empacados impidiendo el paso de estas sustancias por fuera del empaque.

d) Los demás que exijan las autoridades de salud y las entidades que prestan servicios de aseo.

Parágrafo 1º: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, etc.) están a cargo de la Administración, por lo que es compromiso y responsabilidad de todo residente el no arrojar basuras y líquidos en dichas áreas.

Parágrafo 2º. Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de tierra o escombros de construcción en los sitios destinados al almacenamiento temporal de basuras.

Para quienes incumplan con el manejo del shut de basuras se impondrán sanciones pecuniarias correspondientes a (2) SMDLV, valor que será imputado a la cuota de administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho.

TÍTULO VII

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 48. REGULACIÓN SOBRE TENENCIA DE ANIMALES. La tenencia de animales domésticos está regulada por la Ley 746 de julio de 2002 y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La tenencia de ejemplares caninos en los apartamentos requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario de alimentos y custodia, sean adecuados y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general o para el propio animal, por lo que su tenencia se regirá por las siguientes normas:

a) La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes y balcones interiores, así como ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración hasta una multa equivalente a dos (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, en caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y/o las legales y de policía pertinentes.

b) Todo propietario de animal doméstico (perros, gatos, etc.) se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se compromete a tener la mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida en los códigos de la Ley correspondiente, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.

c) Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correas, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002, en el artículo 10 y demás normas concordantes vigentes,

cuando se desplacen por áreas comunes. Será objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración hasta una multa equivalente a un (1) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción.

d) Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.

e) En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.

f) Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.

g) Los perros o cualquier tipo de mascotas que sean consideradas peligrosas no deben ingresar al conjunto, exceptuando el caso en el que las personas discapacitadas lo requieran.

h) Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.

i) Si su mascota permanece sola dentro de su apartamento, se verificara que esta no irrumpa en la tranquilidad de los demás residentes por los ruidos ocasionados por la misma, de lo contrario se notificara al residente con el fin de que se tomen los correctivos respectivos.

j) Las mascotas no pueden ser cepilladas en los pasillos y se debe evitar que los pelos que estos generan, se salgan a los pasillos, de ser así el dueño de la mascota es el directamente responsable de asear la zona.

NOTA IMPORTANTE: "Los propietarios de perros de las siguientes razas: Staffordshire Terrier, American Staffordshire, Bullmastiff Doberman, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pitbull Terrier, De Presa Canino, Rotwaeiler, Tosa Japonés, perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros y en general perros u otros animales considerados peligrosos para los residentes y especialmente para los niños, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de Julio de 2002 y las normas que lo modifiquen deben contar con una póliza de responsabilidad civil y verificar que salgan siempre con bozal y en compañía de un adulto responsable...".

TÍTULO VIII

DEL ASEO, CONSERVACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 49. MANTENIMIENTO. Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la administración adelante en la copropiedad evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines, de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes de la copropiedad. Queda prohibida de manera expresa dejar bolsas o cajas de basuras en los pasillos.

Artículo 50. IMAGEN DEL CONJUNTO. No se podrán colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad, so pena de ser sancionados con una multa equivalente a un (1) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción. Así mismo, el colocar tapetes, avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 1º. No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes, exceptuando cuando el apartamento se esté promocionando para el alquiler o la venta.

Parágrafo 2º. Residentes y visitantes deben conservar el buen comportamiento en las áreas comunes.

Parágrafo 3º. Se prohíbe ingerir licor en las áreas comunes, a excepción del salón social cuando ha sido alquilado para algún evento. En todo caso queda prohibido para menores de edad.

Parágrafo 4º. Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas, tales como portería, ascensores y zonas de acceso a las torres.

TÍTULO IX

DEL USO DEL SALÓN SOCIAL

Artículo 51. Todas las reuniones sociales y fiestas deben realizarse en el salón comunal.

Artículo 52. ALQUILER. El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico.

Parágrafo 1º. Para hacer uso del salón social del Conjunto se requiere que el solicitante sea residente del conjunto, se encuentre a paz y salvo por todo concepto con la Administración y no haya sido sancionado por la Administración el último año anterior a la solicitud, por uso indebido de dicho recinto.

Parágrafo 2º. Los residentes que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias y no pecuniarias no podrán alquilar el salón social. En caso de haber varios residentes interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.

Parágrafo 3º. Quien alquile el salón social deberá entregarlo sin basuras y otros elementos que dificulten el aseo del mismo por parte del personal de Administración.

Artículo 53. RESPONSABILIDAD. El propietario, tenedor o usuario se hace responsable por el uso que haga del salón social, tanto él como sus invitados, y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elabora por la Administración al entregar el salón.

Artículo 54. HORARIO. El horario de uso del salón social será de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 10:00 p.m.; sábados de 8:00 a.m. a 2:00 a.m.; domingos de 8:00 a.m. a 10:00 p.m., y, de 8:00 a.m. a 2:00 a.m. de ser lunes festivo al siguiente día.

Artículo 55. AUTORIZACIÓN. Para hacer uso del salón social se deberá cancelar un valor \$40.000 en la administración y así mismo dejar un depósito por la misma cantidad, el cual será devuelto, una vez se verifique que no se presento ningún daño y/o pérdida. Se hará por escrito la autorización, estipulando fecha y hora. Dicha autorización incluye el uso de la sede con toda su dotación, quedando restringido el acceso de invitados a zonas comunales diferentes de la misma. Esta autorización no incluye la asignación de parqueaderos de visitantes. No se autoriza el alquiler del salón social para eventos de contribución.

TITULO X

DEL USO DE LOS ASCENSORES

Artículo 56. USO. Los ascensores son solo para el transporte de personas, por lo que no pueden ser utilizados para transportar materiales para construcción, muebles o enseres que puedan exceder el peso permitido o causar deterioro en la cabina o incomodar a los usuarios.

Los padres, deben velar por el buen comportamiento de sus hijos y evitar que no utilicen los ascensores para jugar.

Evite bloquear los ascensores así sea por pocos minutos, esto puede ocasionar demoras injustificadas a los usuarios.

TITULO XI

DEL USO DE LA PISCINA Y ZONA HUMEDA

LAS NORMAS CONTEMPLADAS DENTRO DE EL PRESENTE MANUAL DE CONVIVENCIA Y QUE A SU VEZ HAN SIDO PUBLICADAS EN LA PISCINA DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, CORRESPONDEN A LOS QUE MANDA LA LEY 2109 DE 2008 SIENDO ESTAS POR LO TANTO DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO.

Artículo 57. USO DE LA PISCINA. La piscina es para uso exclusivo de los residentes y personas que pernoctan en el conjunto. Es considerada obligatoria la presencia del residente acompañando a sus invitados en las zonas húmedas.

Para hacer uso de la piscina es indispensable:

- a) Ingresar a las zonas húmedas con el calzado adecuado.
- b) Portar la manilla en la muñeca con el color y número de apartamento correspondiente al igual que el visitante.
- c) Es obligatorio el uso de las duchas antes de su inmersión a la piscina.
- d) Proveerse de su respectivo vestido de baño. Usar pantalonetas de material permitido para piscinas.
- e) No se autoriza el ingreso de mascotas a las zonas húmedas.
- f) Se prohíbe ingresar a la piscina en estado de embriaguez, además de ingerir bebidas, alimentos y fumar en el área de la piscina.
- g) Se prohíbe el uso de equipos de sonido a alto volumen, si desea escuchar música, lleve su equipo portátil y personal.
- h) Esta prohibido el ingreso de vasos de vidrio, botellas o cualquier otro elemento corto punzante.
- i) No están permitidos los juegos bruscos y el desarrollo de actividades recreativas con materiales deportivos no apropiados para el agua como balones de fútbol, voleibol, básquet, etc.
- j) La piscina para niños es para uso exclusivo de los niños hasta los 12 años de edad.
- k) Los niños menores de 12 años y discapacitados, deben estar acompañados por un adulto mayor responsable. El cuidado de los niños en el área de la piscina o en otros sitios del con conjunto es responsabilidad exclusiva de los padres.
- l) Los bebe que deban hacer uso de pañal para ingresar a la piscina, deberán usar los pañales especiales para este uso, de lo contrario no podrán ingresar a la piscina.

El no cumplimiento de las condiciones de uso de la piscina serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración hasta una multa equivalente a dos (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, en caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y/o las legales y de policía pertinentes.

Artículo 58. HORARIO DE LA PISCINA. La piscina tendrá en siguiente horario de uso:

- a) Piscina para adultos: De martes a viernes de 10:00 a.m. a 9:00 p.m. Sábados, domingos y festivos de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.
- b) Piscina para niños: De martes a viernes de 10:00 a.m. a 6:00 p.m. Sábados, domingos y festivos de 9:00 a.m. a 6:00 p.m.
- c) Temporada de vacaciones: De martes a viernes de 9:00 a.m. y hasta los horarios estipulados anteriormente.

Los niños podrán hacer uso de la piscina después de las 6:00 p.m. únicamente en compañía de sus padres y bajo la responsabilidad de los mismos.

Los días lunes no habrá servicio de piscina por razones de mantenimiento. Cuando el lunes sea día festivo, el mantenimiento se trasladara al día martes.

Artículo 59. DAÑOS EN LAS PISCINAS. Cualquier contaminación con elemento toxico o biológico, le será cobrada a quien la ocasione. Deberá cancelar el valor de los análisis microbiológicos, químicos y los tratamientos requeridos para su recuperación. Si el daño es ocasionado por un visitante, los daños, le serán cargados al responsable de la invitación.

Artículo 60. USO Y COSTO USO DE LA PISCINA PARA VISITANTES. Para hacer uso de la piscina es indispensable:

- a) Ingresar a las zonas húmedas con el calzado adecuado.

- b)** Portar la manilla en la muñeca con el color y número de apartamento correspondiente que lo identifica como visitante.
- c)** Es obligatorio el uso de las duchas antes de su inmersión a la piscina.
- d)** Proveerse de su respectivo vestido de baño. Usar pantalonetas de material permitido para piscinas.
- e)** No se autoriza el ingreso de mascotas a las zonas húmedas.
- f)** Se prohíbe ingresar a la piscina en estado de embriaguez, además de ingerir bebidas, alimentos y fumar en el área de la piscina.
- g)** Se prohíbe el uso de equipos de sonido a alto volumen, si desea escuchar música, lleve su equipo portátil y personal.
- h)** Está prohibido el ingreso de vasos de vidrio, botellas o cualquier otro elemento corto punzante.
- i)** No están permitidos los juegos bruscos y el desarrollo de actividades recreativas con materiales deportivos no apropiados para el agua como balones de fútbol, voleibol, básquet, etc.
- j)** La piscina para niños es para uso exclusivo de los niños hasta los 12 años de edad.
- k)** Los niños menores de 12 años y discapacitados, deben estar acompañados por un adulto mayor responsable. El cuidado de los niños en el área de la piscina o en otros sitios del conjunto es responsabilidad exclusiva de los padres.
- l)** El uso de la piscina para visitantes adicionales a los permitidos (dos por apartamento) tiene un costo de \$20.000 los cuales deben ser cancelados en la administración hasta el día sábado a las 12:00 m o a la persona encargada de la piscina solicitando el respectivo recibo de caja. Este valor aplica también para el uso del turco, sauna y jacuzzi.

El no cumplimiento de las condiciones de uso de la piscina serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración hasta una multa equivalente a dos (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, en caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y/o las legales y de policía pertinentes.

Artículo 61. USO DEL TURCO Y SAUNA. El uso del turco y sauna es exclusivo para residentes y personas que pernoctan el conjunto. Es obligatoria la presencia del residente acompañado de sus invitados en las zonas húmedas.

Para hacer uso del sauna y turco, es indispensable:

- a)** Ingresar a la zona húmeda con el calzado adecuado.
- b)** Portar la manilla en la muñeca con el color y número de apartamento correspondiente al igual que el visitante.
- c)** Proveerse de su respectivo vestido de baño. Usar pantalones de material permitido para piscinas.
- d)** Esta prohibido el ingreso de mascotas a las zonas húmedas.
- e)** Se prohíbe ingresar a esta zona en estado de embriaguez, además de ingerir bebidas, alimentos y fumar en esta área.
- f)** Esta prohibido el ingreso de vasos de vidrio, botellas o cualquier otro elemento corto punzante.
- g)** El turco y el sauna es para uso de los adultos. Se recomienda para mayores de 14 años. No obstante, si un padre desea ingresar a su hijo menor de 14 años, será responsable directo de la seguridad de su menor hijo, y de su comportamiento adecuado dentro del recinto.

Artículo 62. HORARIO DEL TURCO Y SAUNA. El turco y el sauna tendrán el siguiente horario:

- a)** De martes a viernes de 10:00 a.m. a 9:00 p.m. Sábados, domingos y festivos de 9:00 a.m. a 9:00 p.m.
- b)** Los lunes no habrá servicio por razones de mantenimiento. Cuando el lunes sea festivo, el mantenimiento se trasladará al día siguiente.

Parágrafo 1. Derechos de uso: Los usuarios podrán disfrutar del uso apropiado y racional del turco y el sauna ajustándose a las reglamentaciones de horario y vestuario previsto en este manual.

Parágrafo 2. Está prohibido el uso de esta área común, a toda persona aquejada de cualquier enfermedad infectocontagiosa o transmisible.

El no cumplimiento de las condiciones de uso del turco y sauna serán objeto de sanciones por parte del Consejo de Administración hasta una multa equivalente a dos (2) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, en caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y/o las legales y de policía pertinentes.

Artículo 63. RESTRICCIONES EN EL USO DE LA ZONA HUMEDA

El uso del turco y sauna se recomienda como una fuente de relajación contra el estrés. No tiene ninguna contraindicación absoluta conocida.

Pero debido al exceso de calor en estos recintos se advierte que **NO** es recomendable para personas con problemas cerebro-cardio-circulatorios, como Insuficiencia Cardíaca, Enfermedad Cerebrovascular (derrames, trombosis), Várices con Úlceras Activas, Aneurismas, Hipertensión Arterial no controlada, personas sometidas a cirugías recientes, con enfermedades respiratorias agudas y graves, embarazadas en el primer trimestre o con Pre eclampsia, muy ancianos, personas con trastornos de la alimentación, entre otros.

Tenga en cuenta que el Baño Turco, se hace en un recinto húmedo con temperatura que llega los 70 °C y la humedad relativa es muy alta. El Sauna, se hace en un recinto seco con temperaturas entre los 80° y 90 °C y una humedad mínima, cercana al 20%. Se recomienda alternar con duchas de agua fría.

El uso de estas instalaciones es de responsabilidad exclusiva del propietario aun conociendo las restricciones anteriormente mencionadas.

TITULO XII

DEL USO DE LA ZONA DE JUEGOS

Artículo 64. USO. a) El uso de la zona de juegos es solo para niños hasta los 10 años de edad. Está prohibido el uso de esta zona para mayores de la edad establecida.

b) Los menores siempre que hagan uso de la zona de juegos, deben estar en compañía de un adulto responsable.

c) En esta zona no está permitido el uso de balones de futbol, pelotas, bicicletas, patines, patinetas, motocicletas o raquetas. Su uso en esta zona, permite el decomiso de estos elementos por las personas autorizadas anteriormente dentro de este mismo reglamento.

d) Los arreglos que deban hacerse a la zona de juegos por daños en el mal uso de los mismos, serán cobrados al responsable del menor. Al igual que los daños ocasionados al alumbrado, árboles y jardines.

TITULO XIII

DEL USO DE LA ZONA BBQ

Artículo 65. USO. Esta zona está destinada para el sano esparcimiento, descanso y pasar un rato agradable en compañía de familiares y amigos. Al realizar asados o comitivas, se deben tener en cuenta las siguientes normas:

a) No tirar el carbón sobrante del asado sobre el prado y jardines, lo anterior hace que estos se quemen y el prado no vuelva a crecer.

b) Se deben cuidar los asadores y entregarlos en óptimas condiciones de uso.

c) Se llegará a presentarse algún daño con el asador que el residente ha tomado en alquiler, el valor de la reparación será cobrado al responsable del alquiler del mismo, según formato diligenciado en portería.

d) En este lugar, no está permitido el uso de equipos de sonido a alto volumen, lo anterior perturba la tranquilidad de los demás residentes. El no cumplimiento de esta instrucción, le generara en primera instancia un

llamado de atención por parte del personal de vigilancia. De no atender el llamado de atención le será impuesta una multa equivalente a un (1) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, en caso de molestias reportadas a la Administración y/o reincidencia es deber de la Administración entablar las acciones establecidas en el reglamento y/o las legales y de policía pertinentes.

Artículo 66. ALQUILER. El valor del alquiler de los asadores, es de \$15.000. Es valor deberá ser cancelado en la Administración y firmar el formato destinado para tal fin.

Artículo 67. HORARIO. El horario de uso de la zona BBQ es de 11:00 a.m. a 11:00 p.m. y bajo las condiciones anteriormente establecidas.

TÍTULO XIV

SOBRE LAS SANCIONES

Artículo 68. SANCIONES. La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual, merecerá los siguientes tipos de sanciones:

a) Multa por inasistencia a Asamblea General: la inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios, conlleva a aplicación de una multa de tres (3) SMDLV que será imputada al valor de la cuota de Administración a pagar en el mes siguiente a la ocurrencia del hecho que dio origen a la sanción, salvo casos fortuitos con excusa.

b) Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías.

c) Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

d) Multa de dos (2) SMDLV; para las conductas de incumplimiento y que en este manual no hubiese contemplado sanción especial diferente; por cada acto que constituya infracción.

Artículo 69. PROCEDIMIENTO. El procedimiento a seguir en caso de infracción de alguna norma del Manual de Convivencia es el siguiente:

a) La administración enviará una carta al responsable, advirtiéndole sobre la presunta infracción cometida y en la misma se le otorgarán tres (3) días hábiles para que la conteste y presente las pruebas que considere en defensa.

b) Pasado el término anterior la administración citará, fijando fecha, hora y lugar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al presunto infractor, al Comité de Convivencia, o en su defecto al Consejo de Administración; donde se buscará un acuerdo conciliatorio y de establecerse la infracción, se hará una acta de compromiso para no volver a incurrir en la misma falla y si es del caso cancelar los daños que se pudieron haber ocasionado.

c) En caso de fallar la etapa anterior, dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes, se valoraran las pruebas; se escucharán las alegaciones finales de los involucrados y se tomará con base en lo recaudado, la decisión de sancionar o no; conforme con lo establecido en este Manual de Convivencia.

d) Una vez notificado, el residente dispondrá de tres (3) días hábiles para interponer recursos de reposición ante el Consejo de Administración; interpuesto el recurso por parte del afectado, el Consejo dispondrá de tres (3) días hábiles para resolver la petición. Dicho recurso será resuelto por votación en el Consejo por mayoría simple.

Artículo 70. APLICACIÓN DE SANCIONES. Las sanciones de multa, se deberán cancelar en el término de tres (3) días hábiles, pues de no hacerlo prestan mérito ejecutivo y por ende serán cobradas a través de la acción jurídica. El anterior procedimiento no impide, de ser del caso, el inicio de las acciones policiales, penales y civiles que sean pertinentes.

TÍTULO XV

DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 71. PLAZO Y PAGO. Conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal el plazo para el pago de las cuotas ordinarias de administración es dentro de los 10 días calendario, plazo que corresponde al mes cobrado, A partir del día 11 de cada mes hasta el día 20, se cobrarán los valores estipulados en los talonarios y a partir de esa fecha si no se ha cancelado se deben acercar a la administración para liquidar el valor a pagar.

Artículo 72. VALOR Y CUOTAS. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea de Copropietarios, la cual establecerá, cuantía y forma de pago.

Artículo 73. SANCIONES. Las sanciones que se aplicarán a los deudores morosos serán las siguientes:

a) Se cobrará el interés mensual establecido por el Consejo de Administración, no mayor al estipulado por el Reglamento interno (1.5%).

b) Cobro por vía judicial para quienes incurran en mora de más de 60 días (después del llamado de atención del Administrador y posteriormente envío de carta) y reporte a los bancos de datos y centrales de riesgos, COVINOC, DATA CREDITO, etc.

c) Los apartamentos que se encuentren en mora por el no pago de la cuota de administración, no podrán hacer uso de la piscina, salones sociales, gimnasio y zona BBQ.

Parágrafo. Mientras se reúne la asamblea de copropietarios para aprobar el presupuesto de cada año, las cuotas de administración se aumentarán automáticamente de conformidad con el porcentaje con el que se incrementa el salario mínimo del año actual, con el fin de prever el déficit que se presenta iniciando el año por aumento en los costos y gastos de la copropiedad. Dicho aumento debe ser notificado por el Administrador a cada uno de los propietarios y se mantendrá hasta cuando se reúna la Asamblea, quien podrá ratificar dicho aumento o tomar otra decisión sobre el particular.

TÍTULO XVI

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Artículo 74. FINALIDAD DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia se crea para resolver conflictos, controversias o diferencias que puedan generar inmediatamente o hacia delante litigios o posiciones irreconciliables, facilitando soluciones y buscando de buena voluntad acuerdos entre las partes, al igual que procurar el desarrollo de formas pacíficas de resolución de conflictos. Así, conciliaran las diferencias que se presenten entre los propietarios o tenedores y los órganos de Administración y los propietarios o tenedores entre sí, o los órganos de Administración entre sí, con ocasión expresa de la convivencia o vida que se observa diariamente dentro del Conjunto. En particular, sobre las controversias que surjan con ocasión del incumplimiento de las obligaciones o prohibiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las contenidas en el presente manual de convivencia.

Artículo 75. FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Son funciones del Comité de Convivencia:

a) Desarrollar programas internos de acuerdos.

b) Recibir las solicitudes de intervención para propietarios o tenedores entre sí, estos y los órganos de administración.

c) Desarrollar el trámite de concertación, solución de conflictos o arreglo amistoso.

d) Proponer fórmulas de arreglo directo.

e) Registrar el hecho en las actas respectivas e invitar a firmar a quienes sean los contrincantes, el respectivo contrato (transacción, conciliación o contrato en general, según el asunto tratado) con el cual termine la discusión, reyerta, litigio o contradicción.

Parágrafo. Cuando el Comité estime que el asunto a tratar no corresponde a su competencia, ordenará el archivo de la queja, enviará comunicación al quejoso y también enviará a comunicación a la autoridad u órgano competente, cuando el caso lo amerite.

f) Realizar llamados de atención a los residentes cuando se trate de algún evento que lo amerite.

g) Las demás que le sean asignadas por la Asamblea General, la Administración o el Consejo de Administración.

Artículo 76. CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité estará constituido por número impar de tres o más personas elegidas por la Asamblea General de copropietarios, para un periodo igual al del Consejo de Administración. NO podrá ser miembro del Comité de Convivencia quien se encuentre en mora, por cualquier obligación de carácter pecuniario con la copropiedad, sea que se encuentre atrasado en el pago de cuotas de administración o en la cancelación de cualquier cuota extraordinaria impuesta por la Asamblea General o sanciones pecuniarias que le hayan sido impuestas.

Parágrafo. El Comité de Convivencia podrá sesionar con la presencia de la mitad más uno de sus miembros.

TÍTULO XVII

DISPOSICIONES FINALES Y REFORMA DEL MANUAL DE CONVIVENCIA

Artículo 77. ASISTENCIA A REUNIONES DE COPROPIETARIOS. Será obligación de los copropietarios de unidades privadas asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias presenciales del Conjunto y participar en las asambleas escritas so pena de incurrir en las sanciones fijadas en este Manual de Convivencia. El propietario puede hacerse representar por un residente, otro propietario o un particular que se presente con su respectivo poder.

Artículo 78. OBLIGATORIEDAD. El cumplimiento de este Manual de Convivencia es obligatorio para los copropietarios, residentes, visitantes y funcionarios que conforman la administración, vigilancia y demás cuerpos que prestan servicio a la copropiedad, toda vez que este manual está instituido para el beneficio común de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. Este manual adiciona y desarrolla el Reglamento de Propiedad Horizontal (que actualmente rige el Conjunto).

Artículo 79. REFORMA. El presente manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios en Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, convocada para tal efecto, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto.

Artículo 80. APROBACIÓN Y VIGENCIA. Una vez sea aprobado en Asamblea General, la Administración hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo y aceptación del mismo, así como de su cumplimiento. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos o quien haga sus veces. El presente Manual, una vez adoptado conforme a los requisitos legales y estatutarios, empezará a regir a partir del día hábil siguiente a la fecha de aprobación en la sesión de la Asamblea General de Copropietarios de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL

Dado en Pereira a los veinticinco (25) días del mes de febrero de 2013.

GLORIA MARINA ECHEVERRY CANO
Presidente Consejo de Administración

DR. MARIO ARANGO
CARLOS ALBERTO GUTIERREZ
JUAN PABLO MONTOYA
MONICA RESTREPO ORTIZ
Miembros Consejo de Administración

CATHERINE ISABEL ARRIETA C.
JACQUELINE CEBALLOS ARIAS
MONICA ARANGO
ROBERT FLOREZ CORREA
CLAUDIA LORENA MORALES P.
Comité de Convivencia

LINA MARIA LÓPEZ LÓPEZ
Administradora