

ARTÍCULO 66°. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y/O USUARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO:

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios u ocupantes tienen las siguientes obligaciones: **1.** Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en los Artículos 14° y 15° del Reglamento de Propiedad Horizontal, (Inicialmente constituido por la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira) absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación de los bienes de dominio privado o particular solo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea General de Propietarios. **2.** Ejecutar o efectuar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios en EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. **3.** Contribuir a los gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común de acuerdo a los Módulos de Contribución, y el pago de las primas de seguros será de acuerdo al Módulo Especial, establecidos en este Reglamento y con los presupuestos aprobados en debida forma. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá esta obligación, entre las unidades privadas ya construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **4.** Pagar puntualmente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea General de Propietarios. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas o fases, se entenderá esta

obligación, entre las unidades privadas ya construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **5.** Pagar puntualmente en general, cualquier suma que le corresponda de acuerdo con este Reglamento, la Ley o cualquier acto que lo obligue en los términos establecidos. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá esta obligación, entre las unidades privadas ya construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **6.** Obtener permiso del Consejo de Administración para introducir a su propiedad de dominio privado o particular, cualquier modificación interna no contemplada en los planos de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. A su solicitud acompañará planos de la modificación que pretende y la información necesaria para mayor claridad. El Consejo de Administración otorgará la autorización siempre y cuando la modificación proyectada no afecte la seguridad, solidez y sanidad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y además no implique una reforma del Reglamento, caso éste en el cual se dará traslado a la Asamblea General de Propietarios, organismo que tomará la decisión por mayoría calificada. Si el Consejo negare la solicitud, el interesado podrá apelar ante la Asamblea. En los eventos de integración de bienes de dominio privado o particular contiguos se aplicarán las disposiciones específicas contenidas en este Reglamento. **7.** Todo nuevo propietario deberá comunicar por escrito al Administrador su nombre, apellidos y domicilio, dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición respectiva. **8.** Exigir al nuevo adquirente en la Escritura de Transferencia su expresa conformidad con este Reglamento de Propiedad Horizontal. **9.** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. **10.** Los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. A los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el sótano, semisótano y primer piso de parqueaderos, apartamentos, hobbies y locales

les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás. **11.** Atender con su propio peculio, sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre los muros maestros y paredes o tabiques divisorios, al mantenimiento del cielo raso y superficie de las paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, pintura y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva unidad. **12.** Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasionaren en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras, o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad, por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. La misma obligación es aplicable cuando se produzcan humedades, por no mantener las instalaciones en debidas condiciones, en caso de encontrarse desocupada la respectiva unidad privada o por no haberse procedido a la reparación de la misma con la prudencia requerida en cada caso. **13.** Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, del Administrador o de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten o no los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad o cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario para obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si ésta no se obtiene directamente, deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo supervigilancia de ésta.

PARÁGRAFO: Cuando se trate de ejecutar trabajos en un Local Comercial, Apartamento y/o Hobby y sea necesario romper paredes o piso de otro, el propietario u ocupante de éste último deberá permitirlo, siempre y cuando se le garantice que todos los daños o molestias serán reparados oportunamente por el propietario beneficiado con los trabajos. **14.** Mantener el inmueble en las mejores condiciones de

higiene, limpieza, conservación y seguridad. Para este último efecto, mantendrá extintores de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo a las directrices que fije la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **15.** Mantener debidamente informado al Administrador de las personas que, con derecho real o contrato a título personal, o por convivencia familiar o amistosa, de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional, a su Parqueadero, Local Comercial, Hobby o Apartamento con llaves autónomas, cuando sean necesarias, así como informar sobre cualquier modificación, en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio privado o particular, indicando según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante a cualquier título. **16.** Responder sin perjuicio de la responsabilidad que pueda caber simultáneamente a otros titulares de derechos reales u ocupantes como usuarios, inquilinos, etc., de los daños materiales o morales que dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se ocasionen a otros copropietarios o a terceros, por la acción u omisión dolosa o culposa de sí mismo, de su familia, de las personas residentes o usuarias en su unidad privada con cosas de su propiedad. **17.** Tener registrada en la Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos fijos y móviles, E-mail, fax y demás datos complementarios de domicilio, en cuanto no ocupare personalmente su unidad privada, es decir, suministrar toda la información necesaria para la elaboración de la matrícula interna. **18.** Estacionar los vehículos en los parqueaderos precisamente dentro de las líneas de demarcación. **19.** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL es de **USO MIXTO**, el propietario de unidad privada o sus causahabientes a cualquier título, sólo podrán hacerse servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en este Reglamento de Propiedad Horizontal, salvo autorización de la Asamblea. **20.** Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el Régimen de Propiedad Horizontal. **21.** Asistir a las

Asambleas General de Propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración. **22.** Los tenedores de los Locales Comerciales, deberán solicitar permiso por escrito a la administración para realizar promociones basadas en espectáculos vivos (Anunciadores, vivanderos, etc.) con el fin de no perturbar innecesariamente las actividades del resto de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **23.** El propietario o tenedor de un bien de dominio privado o particular en el que se haya perpetrado la comisión de un delito cualquiera, que afecte directamente sus intereses, presentará de manera inmediata y directa la respectiva denuncia penal ante las autoridades competentes y dará información oportuna de este hecho a la administración a fin de que ésta tome los correctivos necesarios que fueren del caso. **24.** Solicitar permiso escrito al Administrador para la utilización especial y temporal de bienes de dominio común, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma, como por ejemplo, utilización de escalas y ascensor para transporte de muebles y enseres. **25.** Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de la culpa leve. **26.** Solicitar a la administración la expedición del paz y salvo para la transferencia del dominio a cualquier título del bien de dominio privado, en los términos establecidos en el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001. **27.** Responder de manera veraz y oportuna las encuestas formuladas por la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **28.** Dar cumplimiento estricto y oportuno al Reglamento de Propiedad Horizontal y a las decisiones adoptadas por los órganos de administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **29.** Cumplir con las normas para el funcionamiento de su establecimiento de comercio expedidas por las autoridades correspondientes. **30.** Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia sancionatoria. **31.** Solicitar autorización previa al Administrador para el ingreso o permanencia de personas en los Locales Comerciales, por fuera de los horarios normales. **32.** Usar el shut de basuras con todo

el cuidado que él mismo requiere, evitando el atasco del mismo y procurando todas las medidas de higiene y salubridad que el desecho de basuras y residuo lo requiera.

33. Los dueños, tenedores y/o responsables de animales domésticos o mascotas, deben utilizar correas, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 y demás normas concordantes vigentes. **34.** Darle un manejo higiénico y de salubridad a los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes y balcones. **35.** Respetar y someterse al cumplimiento de las normas de uso y manejo de: Las piscinas, zonas húmedas, canchas deportivas, gimnasio, zonas de bbq, salón social y golfito; así mismo acatar los requisitos que se tienen que cumplir para el buen uso y manejo de los mismos; como también los días y horarios de funcionamiento. Todo lo anterior será complementado en el Reglamento Interno de El Nogal Club Residencial, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, usuarios (En cualquier modalidad) visitantes, etc., pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa al Administrador, para que con la aprobación final del Consejo de Administración, redacte un Reglamento Interno, lo cual se admite con la aceptación que del Reglamento de Propiedad Horizontal y de sus adiciones harán las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades privadas. **36.** Las demás previstas en las Leyes, en especial la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO:** El incumplimiento de las obligaciones indicadas en este Artículo dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento. --Así mismo el **Artículo 67°** de la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedará así:** -----