

MARCO LEGAL DEL REGLAMENTO INTERNO O MANUAL DE CONVIVENCIA

.....PRELIMINARES.....

.....TITULO PRELIMINAR

CLÁUSULA N° 1. PROPÓSITO: El propósito del Reglamento Interno o Manual de Convivencia de EL NOGAL 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 las obligaciones establecidas en las leyes, en especial la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CLÁUSULA N° 2. FUNDAMENTOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA: El Reglamento Interno o Manual de Convivencia desarrolla 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 Reglamento Interno o Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad. -----

CLÁUSULA N° 3. DERECHOS REALES: Los propietarios son titulares de los siguientes derechos reales: **a)** De dominio exclusivo en los términos del Artículo 669 del Código Civil, sobre las unidades privadas independientes. **b)** De dominio en comunidad ejercido por todos los copropietarios sobre los bienes comunes determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. -----

CLÁUSULA N° 4. 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. -----

CLÁUSULA N° 5. 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. -----

CLÁUSULA N° 6. TOLERANCIA: La convivencia pacífica exige tanto de los residentes como de los organismos de dirección el respeto de la diferencia de criterios y opiniones. -----

CLÁUSULA N° 7. IGUALDAD: Todos los residentes son iguales ante la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Reglamento Interno o Manual de Convivencia. -----

CLÁUSULA N° 8. 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. -----

CLÁUSULA N° 9. RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS: El Consejo de Administración o el Administrador, dentro del grado de competencia que se señala en este Reglamento Interno o Manual de Convivencia, 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. -----

..... **DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA**.....

CLÁUSULA N° 10. 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. -----

CLÁUSULA N° 11. 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. -----

CLÁUSULA N° 12. 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. -----

CLÁUSULA N° 13. 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; y 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 Reglamento Interno o Manual de Convivencia. -----

CLÁUSULA N° 14. DERECHO A LA INTIMIDAD: Todos los residentes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre, al respeto por parte de los demás residentes, y al de la Administración. Este último debe no solo respetarlos, sino también hacerlos respetar a través de los procedimientos establecidos en este Reglamento Interno o Manual de Convivencia. -----

CLÁUSULA N° 15. DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD: El derecho al desarrollo de la personalidad de todos los residentes tiene como límite el derecho de los demás. -----

CLÁUSULA N° 16. LIBERTAD DE PENSAMIENTO: Nadie podrá ser molestado por razón de sus creencias en general, y particularmente, religiosas, políticas y gremiales. -----

CLÁUSULA N° 17. 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 Propiedad Horizontal, de acuerdo con sus competencias y jerarquía. **b)** En la Asamblea General de Propietarios y en el Consejo de Administración, solo podrán exponerse asuntos relacionados con el interés de la copropiedad.-----

CLÁUSULA N° 18. INVOLABILIDAD DE LA CORRESPONDENCIA: La correspondencia, así como las comunicaciones son inviolables. -----

CLÁUSULA N° 19. PARTICIPACIÓN: Todos los propietarios tienen derecho a participar en la conformación, ejercicio y control de los organismos de administración de la copropiedad. -----

CLÁUSULA N° 20. 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 de Propiedad Horizontal y en este Reglamento Interno o 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. -----

CLÁUSULA N° 21. 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. -----

CLÁUSULA N° 22. CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES Y SUSTANCIAS

PSICOTROPICAS: El consumo de estupefacientes y sustancias psicotrópicas es nocivo para la salud y el bienestar de 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 Reglamento Interno o 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. ----

CLÁUSULA N° 23. CONSUMO DE TABACO: Se prohíbe el consumo en los lugares cerrados como baños, dicha prohibición se extiende a la parte de la piscina y la zona húmeda (Sauna, Turco, Baños, Cuarto Útil - Primeros Auxilios) ya que irrumpe la tranquilidad y salud de los habitantes que hacen parte de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. -----

CLÁUSULA N° 24. 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. Se permite el **consumo moderado** de bebidas embriagantes en la zona de bbq y en el salón para reuniones, siempre y cuando no perturben la tranquilidad de los otros moradores de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. -----

CLÁUSULA N° 25. REUNIONES: Cuando se realicen reuniones familiares, se debe evitar subir los niveles de ruido en los equipos de sonido. Los horarios de uso de las instalaciones de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL quedarán establecidos dentro del Reglamento Interno o Manual de Convivencia, dentro del uso de cada zona.

.....**DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES**.....

CLÁUSULA N° 26. Los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios residentes y/o visitantes son los contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. El Reglamento Interno o Manual de Convivencia no sustituye pero sí complementa las disposiciones en materia de derechos, obligaciones y prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001. En caso de contradicción de las normas contempladas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno o Manual de Convivencia, prevalecerán en su orden primero las normas consagradas en la Ley, y en segundo lugar las estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. — **CLÁUSULA N° 27.** El Reglamento Interno o Manual de Convivencia aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL

NOGAL CLUB RESIDENCIAL. -----

CLÁUSULA N° 28. Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL deberán evitar conductas que perturben la tranquilidad de los demás habitantes de la copropiedad. -----

CLÁUSULA N° 29. Las unidades privadas de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para los fines previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal siendo prohibido destinarlos a usos distintos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, planos y licencia de construcción. -----

CLÁUSULA N° 30. Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL están obligados a cuidar y conservar los bienes comunes, respondiendo por todo daño que causen a los mismos. Los residentes visitados responderán solidariamente por los actos dañosos de sus visitantes sobre los bienes comunes o sobre los privados de terceros. Dichos daños serán valorados y facturados por la Administración al

residente visitado, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá acatar las normas contempladas en el Reglamento Interno o Manual de Convivencia.-----

-----**DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS**-----

CLÁUSULA N° 31. Todo trasteo deberá comunicarse a la Administración por escrito con antelación no inferior a dos (2) días hábiles. La administración expedirá el paz y salvo de cuotas de administración, sanciones y/o multas correspondientes.-----

CLÁUSULA N° 32. El propietario o arrendatario deberá garantizar la reparación de cualquier daño ocasionado por su trasteo a los bienes y áreas comunes o privadas.-----

-----**DE LOS PARQUEADEROS Y DEPÓSITOS**-----

CLÁUSULA N° 33. El (los) vigilante (s) o rondero (s) tiene (n) expresamente prohibido permitir la utilización de un parqueadero sin contar con la autorización del propietario o usuario del mismo.-----

CLÁUSULA N° 34. Las zonas de parqueo no podrán tener destino diferente al de parqueo de vehículos automotores de un tamaño que no afecte la circulación de los demás vehículos o personas. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil o para reparar, hacer mantenimiento o lavar los vehículos. -

CLÁUSULA N° 35. Es obligación de los propietarios y residentes mantener sus vehículos en buen estado, evitando que los mismos presenten fuga de aceites que deterioren la zona de parqueo.-----

CLÁUSULA N° 36. Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1

tonelada. -----

..... **DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES**.....

CLÁUSULA N° 37. Los residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes, respetando el derecho de los demás a tener una sana y pacífica vida en la copropiedad. Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad. -----

..... **ANIMALES DOMÉSTICOS**

CLÁUSULA N° 38. Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean consideradas como animales domésticos por las disposiciones legales vigentes. -----

CLÁUSULA N° 39. Los propietarios o residentes están obligados a sacar a su (s) mascota (s) dando cumplimiento a las medidas preventivas y de seguridad establecidas por las autoridades administrativas competentes, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad. En tal virtud, los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben poner a éstas una correa y bozal cuando se desplacen por áreas comunes de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes. -----

CLÁUSULA N° 40. En caso de producirse daño o lesión causada por un animal doméstico, su propietario se hace responsable de los daños y de las reparaciones correspondientes. -----

CLÁUSULA N° 41. 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.-----

CLÁUSULA N° 42. Las mascotas no podrán ser abandonadas en las zonas comunes bajo ninguna circunstancia. -----

CLÁUSULA N° 43. Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina, gimnasio, y zonas húmedas.

.....**COMPORTAMIENTO DENTRO DE LA COPROPIEDAD**

CLÁUSULA N° 44. Queda expresamente prohibido el ingreso a la copropiedad de personas que pretendan desarrollar labores de ventas ambulantes dentro de la misma. -----

CLÁUSULA N° 45. Queda prohibido utilizar las áreas de circulación para el juego con balones u otros elementos que puedan poner en peligro la integridad de los residentes o sus bienes, o dañar a las unidades privadas o a los bienes o zonas comunes de la copropiedad.-----

..... **DEL SALÓN COMUNAL**.....

CLÁUSULA N° 46. 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. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón comunal. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud. -----

CLÁUSULA N° 47. El propietario o tenedor o usuario se hace responsable por el uso que se haga del salón social, y por la conducta de sus invitados así como de los daños o faltantes que puedan resultar con respecto al inventario que se elaborará por la Administración al entregar el salón. -----

CLÁUSULA N° 48. Para hacer uso del salón social se deberá cancelar ante la Administración con la misma anticipación de la reserva, la suma de dinero correspondiente que por este concepto establezca el Consejo de Administración. -

DE LAS ZONAS HÚMEDAS - PISCINA

CLÁUSULA N° 49. El uso de las zonas húmedas siempre se hará con vestido de baño, zapatos de suela de caucho antideslizante y gorro de baño. -----

.....**DEL GIMNASIO**.....

CLÁUSULA N° 50. Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis. -----

Se reitera que los parámetros y directrices expresados en el Artículo 41 de esta Adición, solo constituyen instrucciones y/o guías para que la Administración, con el visto bueno final del Consejo de Administración, redacte el Reglamento Interno o Manual de Convivencia, siendo de obligatorio cumplimiento por parte de todos los propietarios, usuarios (En cualquier modalidad), visitantes, invitados, etc.