

MANUAL DE CONVIVENCIA

EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1: El presente Manual de Convivencia se realizó de acuerdo a la Ley 675 del 2001 y con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica, así como la función social de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH y propiciar el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios, tenedores, usuarios a cualquier título, así como el respeto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso; se establece que le esencia de su contenido está dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal, constituido por:

1.1. Escritura Pública N° 857, otorgada el 15 de Febrero e 2011, en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira.

1.2. Escritura Pública N° 4.449, otorgada el día 11 de Agosto de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira.

1.3. Escritura Pública N° 970, otorgada el día 22 de Febrero de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira.

1.4. Escritura Pública N° 5.267, otorgada el día 27 de Septiembre de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira.

1.5. Escritura Pública N° 3.884, otorgada el día 16 de Julio de 2013, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira.

El marco legal del Reglamento Interno o Manual de Convivencia de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, faculta amplia y suficientemente al Administrador, para que con la aprobación final del Consejo de Administración, redacte el texto completo y detallado del Reglamento Interno o Manual de Convivencia.

Artículo 2 - PROPÓSITO: El propósito del Manual de Convivencia de ELNOGAL CLUB RESIDENCIAL P.H. 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 3 - FUNDAMENTO: Desarrolla los principios superiores de la Constitución Nacional, el Código Civil, 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. El presente Manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.

Artículo 4 - 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 P.H.

Artículo 5 - DERECHOS REALES: Los propietarios son titulares de los siguientes Derechos Reales:

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

Artículo 6 - 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 PH, corresponde a sus dueños y/o tenedores a cualquier título, exclusivamente para destinación residencial.

Artículo 7 - INVIOLABILIDAD DE DOMICILIO: Los apartamentos de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, 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 8 – TOLERANCIA: La convivencia pacífica exige, tanto de los residentes, como de los organismos de dirección, y se propende por el respeto de la diferencia de criterios y opiniones.

Artículo 9 – IGUALDAD: Todos los residentes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, son iguales ante la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia.

Artículo 10 - EJERCICIO DE LAS FUNCIONES: El ejercicio de las funciones de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración y del Administrador, deberá ceñirse estrictamente a las atribuciones legales y reglamentarias. Los actos de las personas que integran estas instancias y que excedan los límites de sus funciones y autorizaciones, los comprometen personalmente.

Artículo 11 - RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, o entre ellos y el Administrador, entre el Administrador y sus empleados, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley, del Reglamento de Propiedad Horizontal, del Reglamento Interno o Manual de Convivencia o de cualquier otro

reglamento; sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá tratar de solucionar de común acuerdo tales diferencias o controversias, y de no llegar a una solución satisfactoria, se acudirá a mecanismos alternos de solución de conflictos, conforme a lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. (Para estos asuntos la Ley define su trámite judicial por el procedimiento verbal sumario en única instancia y cuya competencia corresponde a los jueces civiles municipales. El procedimiento está establecido en los Artículos 427 y siguientes del Código de Procedimiento Civil).

Parágrafo 2: Cuando el Administrador tenga conocimiento de la realización de un hecho u omisión punible, o de cualquier contravención, deberá ponerlo en conocimiento de la autoridad competente.

Artículo 12 - CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL: Las diferencias que ocurrieren entre los propietarios o entre éstos y la Administración con motivo de la ejecución e interpretación del Reglamento de Propiedad Horizontal, que no puedan ser solucionadas directamente, serán sometidas inicialmente a la instancia de conciliación ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Pereira, y/o el Centro de Conciliación que las partes elijan.

Artículo 13 - EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO: Teniendo en cuenta la naturaleza de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH y el objeto del presente Manual de Convivencia, es obligación fundamental para los propietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las unidades privadas, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de Propiedad Horizontal, del Reglamento de Propiedad Horizontal, del Reglamento Interno o Manual de Convivencia y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial, implicará, adicionalmente a la obligación de indemnizar los perjuicios causados a EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, a los propietarios o terceros, las consecuencias establecidas en la Ley y en los Reglamentos de Propiedad Horizontal.

Artículo 14 - DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES: Los copropietarios residentes, arrendatarios, 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 Manual de Convivencia, prevalecerán en su orden: primero las normas consagradas en la Ley, en segundo lugar las estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en tercer lugar, los dispuestos en el Manual de Convivencia.

Artículo 15: El Manual de Convivencia aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH.

Artículo 16: Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, deberán evitar conductas que perturben la tranquilidad de los demás habitantes de la copropiedad.

Artículo 17: 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.

Artículo 18: Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, 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.

TÍTULO I

DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA

Artículo 19 - 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 20 - 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 21 – 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 Guardas de seguridad, de las autoridades o de alguno de los residentes y prestando su concurso.

Artículo 22 - LIBERTAD PERSONAL: El ejercicio de la libertad personal de los residentes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, 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 y del Manual de Convivencia. Toda extralimitación por abuso de la libertad personal, será sancionada en los términos del presente Manual.

Artículo 23 - DERECHO A LA INTIMIDAD: Todos los residentes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre, a la honra de estos entre sí y la Administración; y para garantizar el respeto y la observancia a tales derechos, se aplicarán los procedimientos establecidos en el presente Manual.

Artículo 24 - DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD: El derecho al desarrollo de la personalidad de todos los residentes, tiene como límite el derecho de los demás.

Artículo 25 - LIBERTAD DE PENSAMIENTO: Nadie podrá ser molestado por razón de sus creencias, en general y particularmente, religiosas o políticas.

Artículo 26 - DERECHO DE EXPRESIÓN: La libertad de expresar libremente el pensamiento y opiniones de los residentes dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, deberá hacerse empleando un lenguaje respetuoso, así:

26.1. Ante los organismos de Administración previstos en el Reglamento, de acuerdo con sus competencias.

26.2. A través del buzón ubicado en la Administración de la copropiedad, a cargo del Comité de Convivencia.

Parágrafo: Ante la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración, solo podrán exponerse asuntos relacionados con el interés de la copropiedad.

Artículo 27 - INVIOABILIDAD DE LA CORRESPONDENCIA: La correspondencia de todos los residentes, así como las comunicaciones son inviolables y la Administración deberá garantizarlo.

Artículo 28 – PARTICIPACIÓN: Todos los propietarios tienen derecho a participar en la conformación, ejercicio y control de los organismos de administración de la copropiedad, dentro de los límites establecidos por la Ley, el Reglamento de Propiedad y el presente Manual de Convivencia.

Artículo 29 - 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:

29.1. Respetar los derechos de los demás.

29.2. Cumplir con las disposiciones contenidas en la Constitución Política, la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad y en el presente Manual de Convivencia.

29.3. Mantener su unidad privada en condiciones de salubridad y seguridad.

29.4. Reparar inmediatamente las averías o daños en sus inmuebles, especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros, o sean focos de insalubridad o inseguridad.

29.5. El trato interpersonal deber ser conforme con las normas de urbanidad.

29.6. Solicitar apoyo, o apoyar un vecino en caso de una emergencia.

Artículo 30 - TRATO PREFERENCIAL: Las personas de la tercera edad, los discapacitados, las mujeres embarazadas 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 31 - 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 PH.

En caso tal de presentarse algún inconveniente con un residente, se dará aviso a la autoridad competente para que adopten las medidas pertinentes, y la Administración procederá aplicando los requerimientos y exigencias dispuestos para tal fin; y si la mala conducta es adoptada por un arrendatario, además del procedimiento ya señalado, 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.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 32 - 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 los lugares como baños o balcones de las unidades privadas, cuando se afecte la salud y tranquilidad de los habitantes que hacen parte de la correspondiente torre.

Adicionalmente está prohibido tirar las colillas de cigarrillo por las ventanas y en las zonas comunes.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 33 - BEBIDAS EMBRIAGANTES: El consumo 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 PH.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 34 – REUNIONES: Cuando se realicen reuniones familiares o de cualquier otra naturaleza por fuera de los Salones Sociales de la copropiedad, se debe evitar subir los niveles de ruido en los equipos eléctricos o electrónicos que se utilicen, y las personas participantes deberán hablar en tono moderado y prudente en horas de la noche. Los horarios de uso de las instalaciones de la copropiedad, quedaran establecidos por la Administración para cada zona.

Artículo 35 - AMBIENTE SANO: Todos los residentes tienen derecho a gozar de un ambiente sano y por ello están en la obligación de:

- 35.1. Mantener el aseo de sus inmuebles y de las áreas comunes de uso exclusivo.
- 35.2. Controlar la emisión de olores y el ruido por golpes, gritos, o equipos eléctricos o electrónicos que produzcan sonido.
- 35.3. No introducir a la copropiedad desechos peligrosos o tóxicos.

- 35.4. Utilizar los shut que se encuentran ubicados en cada torre para depositar la basura, ya que esto garantiza la no proliferación de roedores y otros animales, y evita consecuencias que atenten contra la salud y el bienestar de los residentes.
- 35.5. Utilizar las canecas ubicadas dentro del área común del conjunto para depositar las basuras, a fin de evitar la contaminación del medio ambiente que nos rodea, y no afectar la buena presentación del piso y prados de la copropiedad.
- 35.6. Utilizar las huellas ubicadas en diferentes sitios de la copropiedad, para evitar el daño de los prados.

Artículo 36 - 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. Además, los balcones no tienen la función de bodega, por tal motivo se prohíbe el almacenamiento de objetos en este lugar.

Artículo 37 - USO DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES: Son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

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.

Parágrafo: Si bien las áreas de uso exclusivo, como los prados de los primeros pisos y los balcones de todos los apartamentos, no se constituyen como bienes comunes esenciales, estos no deben ser modificados ni se les podrá hacer construcciones, salvo aprobación de la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 38 - CONDUCTAS DE CONVIVENCIA: Los residentes, además de lo previsto en la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y las demás normas que regulan la propiedad horizontal; deberán observar las siguientes reglas de conducta y prohibiciones:

- 38.1. El ingreso a la copropiedad de personal que se dedique a ventas ambulantes.
- 38.2. No se puede arrojar:
 - a) Por las cañerías domiciliarias y comunales, papeles, palos, toallas higiénicas, pañales desechables y demás elementos similares.
 - b) Papeles y basuras en: zonas comunes, puertas de acceso al bloque o interior, puntos fijos o vías públicas aledañas al conjunto.
 - c) Basuras o alimentos por las ventanas interiores y exteriores de los apartamentos, o ventanas de los vehículos que circulen en los parqueaderos.
- 38.3. Manchar, dañar o rayar las paredes, pisos y demás bienes de la copropiedad.
- 38.4. 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 y el Manual de Convivencia de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH; y el propietario también deberá informar a la Administración, con antelación, el nombre y demás datos del arrendador, a tener actualizados los nombres y teléfonos de quienes habitan el inmueble y demás información que sea de utilidad. Cualquier aviso o llamada de atención se notificará por el Administrador, al propietario y tenedor del apartamento.

- 38.5. 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 de la copropiedad.
- 38.6. 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 de usos exclusivos, zonas comunes de la copropiedad, o fuera de las canecas dispuestas para tal fin en las respectivas zonas.
- 38.7. 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.
- 38.8. Ocasionar daños, sustraer o destruir elementos propios de cualquiera de los sistemas que son requeridos para el buen funcionamiento de la copropiedad, tales como el alumbrado comunal, hidráulico, equipos eléctricos y electrónicos, cctv, citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad, maquinaria, escaleras, ascensores, mallas, entre otros.
- 38.9. Fijar avisos o letreros en el área de escaleras, sótano, ventanas y demás áreas, salvo los que determine o fije la Administración.
- 38.10. Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de la copropiedad.
- 38.11. Ingresar a la copropiedad o a las unidades o zonas internas de ésta, 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, actividades que deben ejecutarse en las zonas destinadas para tal fin.
- 38.12. Bajo ninguna circunstancia, los residentes o copropietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes, es función de la Asamblea General de Propietarios, la aprobación de las reparaciones en los bienes y áreas comunes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL PH, debiendo estas ser consultadas y aprobadas por la Curaduría Urbana de Pereira, cuando fuere del caso. (Art. 69 Reglamento de Propiedad Horizontal).
Tampoco los propietarios o residentes de bienes comunes de uso exclusivo (primer piso, jardines) podrán realizar alteraciones o construcciones sobre o bajo éste, o cambiar su destinación; pero sí deberá hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor. (Art. 73 Reglamento de Propiedad Horizontal).
- 38.13. Encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción, respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad, o por cualquier otra circunstancia.
- 38.14. Dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores o empleados de la copropiedad, en los trasteos o para la realización de trabajos

particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

- 38.15. Dejar vehículos prendidos dentro de los parqueaderos por espacios de tiempo prolongado, estos deben salir de los parqueaderos y ubicarse fuera de la copropiedad, sobre la vía.
- 38.16. Arrojar cualquier tipo de basuras a los jardines de los apartamentos del primer piso.
- 38.17. Irrumpir, ingresar y/o utilizar los jardines de los primeros pisos que son de uso exclusivo de los propietarios de esos bienes inmuebles, como zona para juegos de niños y mascotas, o como medio de paso para otros apartamentos.
- 38.18. Utilizar el espacio que está debajo de las escaleras, los corredores y respiraderos de cada torre, como bodega y/o lugar para guardar cualquier clase de elementos, tales como bicicletas, patinetas, y otros.

Artículo 39: 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 y 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 por ruidos, cuando un residente reporte el incidente.

Artículo 40 - 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 Administradores y a los Guardas de vigilancia, a retener y depositar en la oficina de la Administración, los implementos de uso restringido en áreas comunes tales como balones, bicicletas, patinetas, monopatines, entre otros. Se recomienda jugar en las zonas adecuadas para dicho fin.

Artículo 41 – 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 42 - REGISTRO DE RESIDENTES: En la recepción de la copropiedad 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 (05) días hábiles, por escrito con datos como:

- 42.1. Documento que pruebe la condición de propietario, y/o arrendatario, u otro.
- 42.2. Nombre de todos los nuevos residentes, incluidos los menores.
- 42.3. Número del celular de los residentes, mínimo el de 2 de ellos.
- 42.4. Número del celular mínimo 2 de familiares o amigos, para caso de emergencia.
- 42.5. Número del apartamento y el parqueadero o parqueaderos correspondientes.
- 42.6. Número de la placa(s) del carro(s) o moto(s) si los tiene. Si el residente tiene más de un vehículo, debe reportar donde va a situar el, o los vehículos adicionales.

Artículo 43 - 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:

- 43.1. 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.
- 43.2. Todo paquete que salga de la copropiedad en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de la unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- 43.3. Los hijos de los propietarios no podrán sacar elementos como electrodomésticos, muebles o similares, sin autorización escrita, permanente o temporal, de sus padres.
- 43.4. Las empleadas de servicio doméstico, las niñeras, o cualquier otro trabajador o empleado de una unidad privada, no podrán salir con paquetes sin ser autorizados por los propietarios y deben ser requisados (bolsos y paquetes) el día de salida. Igualmente no podrán salir, especialmente las empleadas del servicio doméstico y las niñeras, con niños menores de edad, salvo previa autorización escrita del propietario o arrendatario del inmueble. Es potestad del copropietario o arrendatario, autorizar la revisión o no del trabajador o empleado. El personal de vigilancia no permitirá la salida de la copropiedad de niños menores de 12 años, sin la compañía de un adulto responsable.
- 43.5. Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios, suministrar información de los propietarios, arrendatarios, tenedores o usuarios, mientras no sean autorizados.
- 43.6. 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; de igual manera deben proceder los residentes para con ellos.
- 43.7. 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 por lo menos otro Guarda. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Administración.
- 43.8. El personal de vigilancia no está autorizado para llevar objetos, paquetes, mercados, y otros elementos, a los apartamentos.

- 43.9. El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo.
- 43.10. 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 Guarda de recepción debe avisar al copropietario cuando llegue la correspondencia, o cualquier otra encomienda.
- 43.11. Queda prohibido a los Guardas de vigilancia 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 copropiedad, debiendo ser entregados en sobre sellado y con el nombre de quien recibe.
- 43.12. En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal (técnicos, operarios, obreros, entre otros) que vaya a salir de la copropiedad, previa autorización de la Administración, la cual deberá contener los documentos de identificación del personal encargado de realizar la obra o actividad.
- 43.13. El personal de vigilancia y de servicios generales, deberá dar aviso inmediato a la Administración de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- 43.14. Queda expresamente prohibido al personal de vigilancia y de servicios generales, solicitar dinero prestado a los residentes de la copropiedad, así como a los órganos de Administración.
- 43.15. El personal de vigilancia cuenta con la autorización de los Administradores para llamar la atención y generar el correspondiente comparendo a la(s) persona(s) que incumplan las normas dispuestas en el presente Manual, especialmente aquellas que regulan las áreas comunes, las mascotas y las zonas de juego.
- 43.16. 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.

Artículo 44 - INGRESO DE VISITANTES: No se permitirá el ingreso de visitantes a la copropiedad, sin ser previamente identificado y autorizado por el copropietario o arrendatario del inmueble a donde se dirija. En situaciones de racionamiento o corte de energía, o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, se utilizará el teléfono fijo, o celular si existe tal opción; de lo contrario no se permitirá la entrada de visitantes, salvo que previamente esté autorizado, o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

Artículo 45 - 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, seguidamente dará aviso inmediato al Administrador de EL NOGAL CLUB RESIEDNCIAL PH, única persona autorizada para permitir el acceso de éstos a la copropiedad.

TÍTULO III

DE LAS REPARACIONES LOCATIVASY REMODELACIONES

Artículo 46 - REPARACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS: El copropietario o arrendatario interesado en realizar una reparación, necesaria o locativa según el caso, dentro de su inmueble, deberá informar previamente a la Administración con mínimo cinco (05) días de antelación, salvo por circunstancias de emergencia; consignando los siguientes datos:

46.1. Clase de reparación u obra.

46.2. Duración de la misma.

46.3. Datos personales del profesional o técnico a cargo, y de los obreros.

En todo caso, el copropietario o arrendatario según el caso, es responsable de la conducta y los actos de las personas por él autorizadas.

Parágrafo 1: 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 por tanto la reparación de los daños que llegare a ocasionar, estarán a su cargo.

Parágrafo 2: El copropietario o arrendatario debe acreditar ante la Administración, que todo el personal por él contratado para ejecutar las reparaciones, se encuentra al día con sus aportes a la seguridad social y ARL.

Artículo 47 - REMODELACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS: Las remodelaciones o reformas en los inmuebles, se sujetarán a las siguientes reglas:

47.1. Quien vaya a efectuar una reforma o remodelación en su inmueble, deberá enviar al Consejo de Administración, por intermedio de la Administración, con una anticipación de treinta (30) días calendario; a fin de obtener la respectiva autorización, la siguiente información:

a) Planos arquitectónicos correspondientes.

b) Datos del profesional a cargo.

c) Listado y cronograma de las obras a realizar.

47.2. El propietario deberá obtener previamente autorización por escrito, de la autoridad administrativa competente, en caso de que la naturaleza de la obra exija tal requisito.

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

47.4. El Consejo de Administración estudiará el proyecto, y si cumple con los anteriores requisitos, le impartirá su aprobación por escrito.

Artículo 48 – OBLIGACIONES COMUNES PARA LAS REPARACIONES Y REMODELACIONES O REFORMAS: Los propietarios o arrendatarios, según el caso, deberán observar las siguientes disposiciones, cuando realicen alguna reparación o remodelación en su inmueble:

48.1. Las obras en las unidades privadas solo podrán realizarse en el horario de las 08:00 a.m. hasta las 05:00 p.m., de Lunes a Viernes, y los días Sábados y Domingos de 10:00 a.m. a 04:00 p.m.

48.2. La instalación de pisos duros, incluyendo la madera, deberá hacerse sobre material aislante acústico que garantice el aislamiento hacia los pisos inferiores.

48.3. Durante la ejecución de la obra, será responsabilidad del propietario o arrendatario del inmueble, según el caso, durante el tiempo que demore la reparación del respectivo inmueble, de mantener las áreas comunes que utilice limpias y sin

deterioros, así como utilizar la debida protección para evitar el daño del ascensor y velar para que el uso de éste, se haga en forma racional y no sobrepase la capacidad permitida.

- 48.4. Cualquier daño causado a las áreas comunes o a otros apartamentos como consecuencia de la obra, deberá ser reparado inmediatamente, por cuenta del propietario o arrendatario según sea el caso.
- 48.5. Los residuos y materiales de desecho o escombros de la obra, deberán ser retirados en empaques que impidan el paso de polvo, partículas y suciedades.
- 48.6. La disposición de los escombros es responsabilidad del propietario o del arrendatario del apartamento en donde se realicen dichas obras, por lo tanto deberá, según el caso retirarlas de la copropiedad, y en ningún caso podrán ser dejadas en el depósito de basuras, o en las áreas comunes.

TÍTULO IV

NORMAS RELATIVAS A LAS ZONAS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 49 - USO DE LOS PARQUEADEROS: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas:

- 49.1. Solamente tendrán acceso al parqueadero de la copropiedad, los propietarios y arrendatarios, quienes deberán registrar las placas de su(s) vehículo(s) (carro o motocicleta) en la Administración.
- 49.2. 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 setenta y dos (72) horas al inicio del contrato de arrendamiento.
- 49.3. Los usuarios que transiten en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, no podrán obstaculizar el libre movimiento de los demás vehículos.
- 49.4. No se podrá estacionar los vehículos (carro o motocicleta), por fuera de las líneas que demarcan el espacio de estacionamiento de cada unidad.
- 49.5. No está permitido estacionar en los parqueaderos buses, busetas y, en general, vehículos con capacidad superior a una (01) tonelada. No podrán acceder vehículos que excedan dos punto treinta metros (02.30m) de altura.
- 49.6. Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados (bodegas, portezuela y vidrios) y conectada la alarma, o cualquier otro dispositivo de seguridad.
- 49.7. 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.
- 49.8. 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.
- 49.9. 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 será considerado **una falta grave**. 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.

- 49.10. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a otro vehículo, deberá ser reportado inmediatamente a la Administración por quien lo causó, quien observó el hecho, o por el Guarda de vigilancia; y según las circunstancias del hecho, deberá avisarse a las autoridades de tránsito.
- 49.11. 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 de la copropiedad.
- 49.12. En los parqueaderos cubiertos, deberá transitarse con las luces encendidas en bajo.
- 49.13. No está permitido el lavado de vehículos dentro de la copropiedad.
- 49.14. No está permitido efectuar cerramientos en los parqueaderos, así se trate de cierres parciales.
- 49.15. No se permite utilizar las zonas de parqueo como depósito, bodega o sitio para ubicar muebles, enseres, electrodomésticos, trastos viejos, escombros y cualquier otro tipo de objeto diferente a su vehículo automotor. En caso de ser estrictamente necesario, la administración podrá conceder un permiso de carácter temporal, que no puede exceder de quince 15 días.
- 49.16. Las bicicletas se deben ubicar, o en el área destinada y/o lugares previamente autorizados por la Administración.
- 49.17. 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.
- 49.18. Todo usuario de los parqueaderos debe verificar que la alarma de su vehículo esté funcionando correctamente para que no se active innecesariamente, a fin de evitar molestias por contaminación auditiva.
- 49.19. Los vehículos deben estacionarse en reversa.
- 49.20. 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.
- 49.21. Se prohíbe el uso excesivo de la bocina y/o pito de los vehículos dentro de la copropiedad, salvo en caso de extrema necesidad; igualmente por respeto con los vecinos, queda prohibido, en la portería, hacer uso del pito del vehículo para ingresar o salir de la copropiedad, toda vez que el Guarda de vigilancia debe estar atento.
- 49.22. Se prohíbe a los residentes hacer uso abusivo del parqueadero de otro residente, sin el permiso o autorización respectiva del propietario.
- 49.23. Se prohíbe a los residentes hacer uso de los parqueaderos de visitantes (PV).
- 49.24. 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.

Artículo 50 - USO DE LOS PARQUEADEROS DE VISITANTES: El uso del parqueadero de visitantes es para ese fin, y deberán los residentes observar el siguiente procedimiento:

- 50.1. Ser solicitado con anticipación a la Administración, la cual le adjudicará un parqueadero a través del correspondiente formato, 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.
- 50.2. Para el ingreso del vehículo al parqueadero de visitante, el interesado debe anunciarse e identificarse en la portería para que le autoricen el ingreso.
- 50.3. La vigilancia debe registrar en el libro de visitantes, la hora de ingreso y salida del vehículo.
- 50.4. El personal de vigilancia revisará el vehículo del visitante que ingrese a la copropiedad, verificando el estado físico de éste, y procederá a asignarle el parqueadero correspondiente.
- 50.5. Un vehículo en un parqueadero de visitante, con previa autorización de la administración, solo puede permanecer los tiempos que para tal fin disponga la Administración.
 - a) Máximo tres (03) días consecutivos cuando se trate de fin de semana que haya puente festivo.
 - b) Dos (02) días en fin de semana normal.
 - c) Ocho (08) horas entre semana.
- 50.6. Si un vehículo de visitante ocasiona daños a la edificación, o a otros vehículos estacionados en la copropiedad, deberá responder por tales daños el causante de los mismos, o si éste no lo hace será responsable el residente que autorizó su ingreso.
- 50.7. En caso de que el visitante llegue en temporada vacacional y necesite quedarse por más de tres (03) días, el propietario o residente deberá solicitar el permiso a la Administración, para lo cual deberá reconocer un pago definido por la Administración.
- 50.8. 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 Reglamento Interno de Propiedad Horizontal).
- 50.9. Se prohíbe a los residentes hacer uso de los parqueaderos de visitantes (PV).

Artículo 51 - CONTROL A LOS VEHÍCULOS DE LOS RESIDENTES: La Administración autoriza a los Guardas de vigilancia para que verifiquen que los vehículos (carro o motocicleta) parqueados, se encuentre en el sitio asignado para su estacionamiento, en posición de salida; y deberán observar lo siguiente:

- 51.1. 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 de la copropiedad donde deben estar registrados las placas, apartamento, número de parqueadero, y demás datos pertinentes.
- 51.2. 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.

- 51.3. Los residentes usuarios de parqueaderos privados no podrán parquear su vehículo en los parqueaderos de visitantes.
- 51.4. En caso de tener dos (02) o más vehículos, el propietario o residente deberá conseguir otro(s) parqueaderos en arrendamiento.

Artículo 52 - 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 no se hace responsable de daños ocasionados a vehículos, pero estará atenta a suministrar toda la información necesaria que este a su alcance, para aclarar el hecho.

TÍTULO V

DE LA ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS

Artículo 53 – AUTORIZACIÓN: Para efectuar cualquier trasteo, se deben atender los siguientes requerimientos:

- 53.1. El residente o propietario enviará, en día hábil, una comunicación por escrito a la Administración, solicitando autorización correspondiente por lo menos con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar.
- 53.2. 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, incluidas, entre otras, la administración de parqueadero, cuota de inversión, seguro de áreas comunes, cuotas ordinarias, cuotas ordinarias con destinación específica, cuotas extraordinarias y multas.
- 53.3. Ante daños que se causen a las zonas comunes y demás bienes de la copropiedad, el Guarda de vigilancia 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.
- 53.4. La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido por la Administración, (entre las 08:00 a.m. y las 06:00 p.m. de Lunes a Viernes y el día Sábado entre las 09:00 a.m. y las 05:00 p.m. Los Domingos y festivos están prohibidos los trasteos). Para realizar el trasteo, deberá dejarse en la Administración el depósito dispuesta por ésta, dinero que le será devuelto al residente una vez se verifique que durante el trasteo, no se haya presentado ningún daño.
- 53.5. El Administrador y los Guardas de vigilancia están ampliamente facultados para vigilar la operación de trasteos y tomar las medidas necesarias en bien de la copropiedad.
- 53.6. Quien realiza el trasteo, tanto en su entrada como en su salida, deberá informar por escrito a la Administración sobre el personal y los contratistas autorizados para tal fin, quienes deberán estar plenamente identificados.

Artículo 54: Los nuevos propietarios de unidades privadas de la copropiedad, deben tener en cuenta el siguiente instructivo:

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

- 54.2. 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 por parte del anterior propietario, y en el evento que éste no se encuentre a paz y salvo con la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 29 de la Ley 675 de 2001, existe solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien inmueble, al momento de realizarse la transferencia del derecho de dominio.
- 54.3. Comunicar a la Administración si el inmueble va a ser consignado para que lo administre una inmobiliaria, o si será arrendado por el mismo propietario; o si éste va a ser ocupado por el nuevo propietario, caso en el cual deberá anexarse el nombre con identificación de cada una de las personas que habitan en él.
- 54.4. Indicar las placas del vehículo y/o vehículos que van a ocupar el parqueadero de su propiedad.
- 54.5. Solicitar a su costa en la Administración, copia del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia.

TÍTULO VI

MANEJO DEL SHUT DE BASURAS Y ESCOMBROS

(Evita un Proceso Sancionatorio)

Artículo 55: Con relación al manejo de las basuras y de los escombros, se deben observar las siguientes normas:

- 55.1. 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.
- 55.2. 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.
- 55.3. No está permitido arrojar directamente residuos de alimentos, estos deberán empacarse en bolsas plásticas anudadas correctamente.
- 55.4. 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 de la copropiedad.
- 55.5. Los residuos húmedos o susceptibles a putrefacción, deben ser debidamente empacados impidiendo el paso de estas sustancias por fuera del empaque.

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

Parágrafo 1: El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, canchas y demás zonas) 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 2: Se prohíbe el depósito de residuos sólidos de tierra o escombros de construcción en los sitios destinados al almacenamiento temporal de basuras.

Parágrafo 3: El incumplimiento en el manejo del shut de basuras será considerado **falta muy grave**.

TÍTULO VII

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS Y ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 56 - REGULACIÓN SOBRE TENENCIA DE ANIMALES: La tenencia de animales domésticos está regulada por la Ley 746 de 2002, 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:

- 56.1. El propietario de un animal doméstico (perros, gatos, y otros) se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo.
- 56.2. Se compromete a tener la mascota con las medidas preventivas y de seguridad establecida en la Ley correspondiente, existiendo el compromiso de aportar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad.
- 56.3. 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.
- 56.4. 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.
- 56.5. 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.
- 56.6. 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. EL propietario de la mascota debe entregar a la Administración el correspondiente certificado de sanidad, y tener su mascota con el control de vacunas al día.
- 56.7. Los perros o cualquier tipo de mascotas que sean consideradas peligrosas, no deben ingresar a la copropiedad, exceptuando el caso en el que las personas discapacitadas lo requieran.
- 56.8. Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes, bajo ninguna circunstancia.
- 56.9. Si la mascota permanece sola dentro de un 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.
- 56.10. 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.
- 56.11. Ninguna mascota debe permanecer en la balcones por espacios prolongados, lo cual atenta contra integridad de la mascota y la tranquilidad de los residentes.

Parágrafo 1: 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; animales 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.

Parágrafo 2: 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 dicho incumplimiento será considerado **falta muy grave**, 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.

TÍTULO VIII

DEL ASEO, CONSERVACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 57 – MANTENIMIENTO: Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Administración adelante en la copropiedad, evitando 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 los pasillos, zonas peatonales, zonas de uso exclusivo (jardines de los primeros pisos) 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 58 - IMAGEN DE LA COPROPIEDAD: Para velar por la buena imagen de la copropiedad, se tienen que observar las siguientes normas:

- 58.1. No se podrán colgar prendas, tapetes, avisos 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; sin cumplir con los procedimientos establecidos para tal efecto en el régimen de propiedad horizontal.
- 58.2. 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.
- 58.3. Residentes y visitantes deben conservar el buen comportamiento en las áreas comunes.
- 58.4. 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.
- 58.5. Se prohíbe fumar en las áreas comunes cerradas, tales como portería, ascensores y zonas de acceso a las torres, esta acción es considerada **falta muy grave**.

TÍTULO IX

DEL USO DEL SALÓN SOCIAL

Artículo 59: Todas las reuniones sociales y fiestas, deben realizarse en el salón comunal.

Artículo 60 – ALQUILER: El salón social podrá ser prestado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, por parte de la Administración, para lo cual debe atender las siguientes normas:

- 60.1. Presentar solicitud escrita con ocho (08) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social, o académico, y realizar el respectivo depósito.
- 60.2. Para hacer uso del salón social de la copropiedad, 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.
- 60.3. 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.
- 60.4. Prohibiciones para las personas que utilicen los salones sociales de la copropiedad:
 - a) Consumir, distribuir o comercializar sustancias alucinógenas o de cualquier otra clase, que estén prohibidas por la Ley.
 - b) No se podrán hacer eventos de mercadeo, comerciales, de contribución, políticos, religiosos, fiestas masivas de cualquier otra naturaleza, distintos a las celebraciones familiares de los residentes, o aquellas académicas, previamente concertadas con la Administración.
 - c) Para las personas invitadas, que no residan en la copropiedad, les queda restringido el acceso a las otras zonas comunes de la copropiedad.
 - d) Realizar actos indecorosos, violentos, o que atenten contra la moral y las buenas costumbres de la copropiedad.
- 60.5. Quien use el salón social, deberá entregarlo sin basuras y otros elementos que dificulten el aseo del mismo por parte del personal de Administración.

Artículo 61 – 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 62 – HORARIO: El horario de uso del salón social será el señalado por la Administración de la copropiedad. (de Lunes a Jueves de 08:00 a.m. a 11:00 p.m.; Sábados de 08:00 a.m. a 02:00 a.m.; Domingos de 08:00 a.m. a 11:00 p.m., y de 08:00 a.m. a 02:00 a.m. de ser Lunes festivo al siguiente día.)

Artículo 63 – AUTORIZACIÓN: Esta se hará por escrito, estipulando fecha y hora, y el solicitante, para hacer uso del salón social, deberá cancelar el valor dispuesto por 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 de algún elemento. La autorización incluye el uso del salón social con toda su dotación, quedando restringido el acceso de invitados a zonas comunales diferentes de éste. Esta autorización no incluye la asignación de parqueaderos de visitantes.

TÍTULO X

DEL USO DE LOS ASCENSORES

Artículo 64: Los ascensores son solo para el transporte de personas, y para su uso se deben observar las siguientes normas:

- 64.1. 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.
- 64.2. Los Padres de Familia deben velar por el buen comportamiento de sus hijos y evitar que utilicen los ascensores para jugar, u otras actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- 64.3. Se debe evitar bloquear los ascensores, así sea por pocos minutos, ya que esto puede ocasionar demoras injustificadas a los usuarios.

TÍTULO XI

DEL USO DE LA PISCINA Y ZONA HUMEDA

Artículo 65 - USO DE LA PISCINA: Las normas contempladas dentro del presente Manual de Convivencia, han sido publicadas en la cartelera de la piscina de la copropiedad, las cuales corresponden a lo dispuesto por la Ley 2109 de 2008, siendo estas de obligatorio cumplimiento. La Zona Húmeda es para uso exclusivo de los residentes, por tanto la Administración determinará el número de manillas por apartamento, y para su uso deberán observarse las siguientes normas:

- 65.1. Hay que portar la manilla (dispuesta por la Administración) en la muñeca y presentarla al momento de ingresar.
- 65.2. Se debe ingresar con el calzado adecuado (suela de caucho antideslizante).
- 65.3. Es obligatorio el uso de las duchas, antes de su inmersión a la piscina.
- 65.4. Es obligatorio el uso de vestido de baño (sea en Nylon, Polyester o lycra) y gorro. Usar pantalonetas de material permitido para piscinas.
- 65.5. No se autoriza el ingreso de mascotas a esta zona.
- 65.6. Se prohíbe ingresar a la piscina en estado de embriaguez, además de ingerir bebidas alcohólicas y/o alucinógenos, alimentos y fumar en el área de la piscina.
- 65.7. Se prohíbe el uso de equipos de sonido a alto volumen; si desea escuchar música, lleve su equipo portátil y personal.
- 65.8. Está prohibido el ingreso de vasos de vidrio, botellas o cualquier otro elemento corto punzante.
- 65.9. 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, baloncesto y otros.
- 65.10. La piscina para niños es para uso exclusivo de ellos, hasta los doce (12) años de edad.
- 65.11. Los niños menores de 12 años y en condición de discapacidad, deben estar acompañados por un adulto responsable, quien debe estar con ropa adecuada para la zona húmeda. El cuidado de los niños en el área de la piscina o en otros sitios de la copropiedad, es responsabilidad exclusiva de los padres.
- 65.12. Los bebés, para ingresar a la piscina, deberán usar los pañales especiales para su uso, de lo contrario no podrán ingresar.

65.13. El comportamiento dentro de las zonas húmedas debe estar de acuerdo con las normas morales de convivencia.

Parágrafo: Cuando vaya a ser utilizada por personas invitadas, es obligatoria la presencia del residente acompañando a sus invitados, quienes a su vez deben portar la correspondiente manilla.

Parágrafo 2: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 66 - HORARIO DE LA PISCINA: La piscina tendrá el horario dispuesto por la Administración, el cual será fijado públicamente.

66.1. Piscina para adultos: De Martes a Viernes, Sábados, Domingos y festivos de 09:00 a.m. a 9:00 p.m.

66.2. Piscina para niños: De Martes a Viernes, Sábados, Domingos y festivos de 09:00 a.m. a 6:00 p.m.

66.3. Temporada de vacaciones: En los horarios estipulados anteriormente, pero la Administración podrá ampliar o restringir dicho horario, según las necesidades del caso.

Parágrafo 1: Los niños podrán hacer uso de la piscina después de las 06:00 p.m., únicamente en compañía de sus padres y bajo la responsabilidad de los mismos.

Parágrafo 2: Los días lunes no habrá servicio de piscina por razones de mantenimiento. Cuando el lunes sea día festivo, el mantenimiento se trasladará al día martes.

Artículo 67 - DAÑOS EN LAS PISCINAS: Cualquier contaminación con elemento tóxico 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 68 - USO DEL TURCO Y SAUNA: El uso del turco y sauna es exclusivo para los residentes de la copropiedad. Cuando vaya a ser utilizada por personas invitadas, es obligatoria la presencia del residente acompañando a sus invitados, quienes a su vez deben portar la correspondiente manilla. Para hacer uso del sauna y turco, es indispensable observar las siguientes normas:

68.1. Ingresar con el calzado adecuado (suela de caucho antideslizante).

68.2. Es obligatorio el uso de vestido de baño (sea en Nylon, Polyester o lycra) y gorro. Usar pantalonetas de material permitido para piscinas.

68.3. Está prohibido el ingreso de mascotas a esta zona húmeda.

68.4. Se prohíbe ingresar a esta zona en estado de embriaguez, además de ingerir bebidas alcohólicas y/o alucinógenos, alimentos y fumar en el área de la piscina.

68.5. Está prohibido el ingreso de vasos de vidrio, botellas o cualquier otro elemento corto punzante.

68.6. El turco y el sauna es para uso de los adultos; los mayores de 14 años deben ingresar en compañía de sus padres; no obstante, si un padre desea ingresar a su hijo menor de 14 años, será responsable directo de la seguridad y comportamiento de su hijo.

68.7. Está prohibido cualquier comportamiento indecoroso, obsceno, o que atente contra la moral y las buenas costumbres.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 69 - HORARIO DEL TURCO Y SAUNA. El turco y el sauna tendrán el horario dispuesto por la Administración, el cual será fijado públicamente en la cartelera de la Zona Húmeda.

a) De martes a viernes de 10:00 a.m. a 12:00 m., 2:00 p.m. a 4:00 p.m. y 6:00 p.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: 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.

Parágrafo 3: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 70 - RESTRICCIONES EN EL USO DE LA ZONA HÚMEDA: El uso del Turco y Sauna se recomienda como una fuente de relajación contra el estrés, pero debido al exceso de calor en estos recintos se advierte que **NO** es recomendable para personas con problemas cerebro-cardiocirculatorios, insuficiencia cardíaca, enfermedad cerebrovascular (derrames, trombosis), várices, 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 preeclampsia, muy ancianos, personas con trastornos de la alimentación, entre otros.

Se debe tener en cuenta que el Baño Turco, se hace en un recinto húmedo con temperatura que llega los setenta grados centígrados (70 °C) y la humedad relativa es muy alta. El Sauna, se hace en un recinto seco con temperaturas entre los ochenta y noventa grados centígrados (80° y 90 °C) y una humedad mínima, cercana al veinte por ciento (20%); por lo que se recomienda alternar con duchas de agua fría.

El uso de estas instalaciones es de responsabilidad exclusiva del residente o usuario, aun conociendo las restricciones anteriormente mencionadas.

TÍTULO XII

DEL USO DE LA ZONA DE JUEGOS

Artículo 71 - USO: Para el correspondiente Título, se consideran la Zona de Juegos Infantiles y el Golfito, toda vez que las demás zonas de juego, cuentan con su propio reglamento. Para el uso de la Zona de Juegos Infantiles y el Golfito deberá observar las siguientes normas:

71.1. El uso de la zona de juegos infantiles es solo para niños hasta los diez (10) años de edad. Está prohibido el uso de esta zona para mayores de la edad establecida.

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

71.3. En esta zona no está permitido el uso de balones de fútbol, pelotas, bicicletas, patines, patinetas, motocicletas o raquetas, excepto triciclos en la zona demarcada

para estos. El uso en esta zona de los artículos o elementos no permitidos, serán decomisados por las personas autorizadas por los Administradores en este Manual.

- 71.4. Los arreglos que deban hacerse a estas zonas de juegos por daños en el mal uso de las mismas, serán cobrados al residente responsable; al igual que los daños ocasionados al alumbrado, árboles y jardines.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

TÍTULO XIII

DEL USO DE LA ZONA BBQ

Artículo 72 – USO: Esta zona está destinada para el sano esparcimiento, descanso y compartir un rato agradable en compañía de familiares y amigos. Al realizar asados o comitivas, se deben tener en cuenta las siguientes normas:

- 72.1. Se debe solicitar el turno en la Administración, según formato diligenciado para tal fin y realizar el respectivo depósito.
- 72.2. No se puede 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.
- 72.3. Se deben cuidar los asadores y entregarlos en óptimas condiciones de uso.
- 72.4. Si llegará a presentarse algún daño con el asador que el residente ha usado, el valor de la reparación será cobrado al residente responsable del alquiler del mismo.
- 72.5. 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 volumen debe ser acorde al número de personas, es decir, que solo lo escuchen en el círculo que componen su reunión, con el fin de que no interfiera con la música de los demás asados (así se evita la competencia de volumen, lo cual se vuelve molesto para los residentes).
- 72.6. Las voces deben ser moderadas para que no perturben el bienestar y tranquilidad de los residentes cercanos a esta área.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**, y de nuevamente reincidir se podrá sancionar prohibiendo el uso del mismo por un periodo de tiempo estipulado con el consejo de administración

Artículo 73 - HORARIO. El horario de uso de la zona BBQ es el dispuesto por la Administración, el cual será socializado con todos los residentes.

Parágrafo: El uso de la zona BBQ está autorizado hasta las 11:00 p.m., incluyendo el retiro de las personas que se encuentran allí. No se permite que se queden en ésta área hablando y con la música a bajo volumen, ya que tal comportamiento es molesto para los residentes.

TÍTULO XIV

SOBRE EL USO DEL GIMNASIO

Artículo 74 - OBJETIVO DEL GIMNASIO: Promover los hábitos de vida saludable en la población residente de la copropiedad, a través de la práctica orientada y programada de la actividad física y el entrenamiento deportivo. El gimnasio es un espacio para la promoción de la salud, el bienestar físico y mental y la prevención de enfermedades.

Parágrafo: Para efectos legales, administrativos y de uso, el Reglamento del Gimnasio de ENCR PH, hace parte integral de este Manual de Convivencia.

Artículo 75 - NORMAS GENERALES DE USO: El uso del gimnasio es exclusivamente para los residentes de El Nogal Club Residencial PH, quienes deberán observar, con fundamento en el Reglamento del Gimnasio, las reglas que a continuación se relacionan:

- 75.1. Cumplir las normas establecidas para el correcto funcionamiento del gimnasio y las instrucciones e indicaciones del equipo humano a cargo.
- 75.2. Cumplir con los horarios establecidos para el uso del gimnasio.
- 75.3. Cumplir con los requisitos previos de inscripción, valoraciones y condiciones físicas y mentales para el uso y disfrute de las zonas del gimnasio; por tanto es responsabilidad del usuario el conocer y verificar su buen estado de salud para la práctica deportiva y/o física.
- 75.4. Solo está permitida la práctica deportiva adecuada para la instalación del gimnasio, quedando excluida cualquier otra.
- 75.5. Es obligatorio por parte del usuario cumplir con las normas de uso de las instalaciones, equipamiento y elementos que hagan parte integral de éste, sí como tratar con respeto al Instructor, al personal encargado y demás personas que asistan al gimnasio; y al ingresar, debe presentarse al Instructor para ser atendido y dirigido en su sesión de ejercicios, de conformidad al plan dispuesto.
- 75.6. Utilizar los implementos, aparatos y equipos del gimnasio (pesas, multifuncionales, bicicletas, escaladoras, entre otros) de acuerdo a las indicaciones del Instructor oficial encargado y en forma racional, que facilite el uso al mayor número de usuarios; por tanto ninguna persona diferente al Instructor está autorizada para ejercer tales funciones. En ningún caso el tiempo de ocupación de las máquinas de ejercicios, principalmente las cardiovasculares, podrá exceder de veinte (20) minutos continuos por el mismo usuario.
- 75.7. Cuidar y usar de forma adecuada el equipamiento y material deportivo, ya que es para el uso y disfrute de los residentes; y por tanto no puede ser retirado del gimnasio ninguno de estos elementos, salvo expresa autorización por escrito de la Administración.
- 75.8. Los usuarios del gimnasio deben conservar las mínimas normas de higiene, utilizando toallas, protectores de papel para mantener limpias de sudor las superficies de las maquinas luego de ser utilizadas. Al finalizar la actividad, los usuarios deben dejar limpios y secos todos los aparatos y/o máquinas que utilicen. Es obligatorio el uso de toalla personal así como el uso de ropa y calzado adecuado y específico para la práctica deportiva. En ningún caso se admitirá el ingreso con otra indumentaria que no sea la permitida para esta clase de actividades.
- 75.9. El nivel del volumen de la música en el gimnasio, deberá ser consecuente con la práctica deportiva para los usuarios participantes, y será regulado y manipulado el equipo de sonido, únicamente por el Instructor a cargo.
- 75.10. Todas las personas tienen el deber de denunciar cualquier anomalía y mal uso del gimnasio con la vigilancia o en la administración para que se tome el respectivo

correctivo, ayudando así al buen uso y cuidado de los equipos de nuestra copropiedad.

- 75.11. El usuario evitará el ingreso al gimnasio de objetos de valor que puedan ser extraviados u olvidados; Los objetos personales como celulares, portátiles, billeteras, morrales, llaves, entre otros, son responsabilidad única de su propietario. Queda prohibido el uso del celular cuando se esté en pleno uso de alguna de las maquinas del gimnasio.
- 75.12. la Administración y el Instructor quedan exentos de toda responsabilidad ante este tipo de incidentes o accidentes, causados por omisión o exceso de parte del usuario.
- 75.13. El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo del usuario, por lo tanto es su responsabilidad si sufre lesiones o accidentes ocasionados durante el uso de los aparatos, servicios o comportamientos dentro de este espacio. El personal encargado del gimnasio, la Administración y el Consejo de Administración, no serán responsables por los accidentes y lesiones que puedan presentarse por el mal uso que un usuario haga de los elementos del gimnasio.

75.14. Se prohíbe el ingreso y uso de este espacio a menores de catorce (14) años.

75.15. El horario será fijado por la administración en lugares comunes y de fácil consulta.

Parágrafo: Solo se permitirá, en forma temporal, el ingreso al gimnasio de familiares de residentes, en las épocas que la Administración determine (como el tiempo de vacaciones), para lo cual deberán seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitar ante la Administración, por escrito, su inscripción con mínimo tres (03) días hábiles de antelación.
- b) Realizar el pago del correspondiente mes, dispuesto por la Administración.
- c) Consignar en la carta de solicitud, los datos de identificación e información del familiar usuario, así como adjuntar la correspondiente valoración médica.

Artículo 76 - REQUISITOS DE INGRESO: Sin excepción, deberán los usuarios residentes acatar los siguientes requerimientos:

76.1. Diligenciar la ficha de inscripción.

76.2. Presentar la valoración médica y física reciente, no superior a tres (03) meses de expedición en el momento de la inscripción.

76.3. Hacer el pago correspondiente de la mensualidad establecida por la Administración,. Si el pago no se realiza en los primeros días del mes establecido, la persona no podrá hacer uso del gimnasio.

76.4. Luego de su ingreso, el usuario podrá disponer del programa de acondicionamiento físico general a seguir, el cual será elaborado por el Instructor a cargo. Así mismo, el usuario podrá separar un turno en el horario establecido por el instructor para la prueba antropométrica, servicio opcional que no tiene costo adicional.

Parágrafo 1: El residente que vaya a hacer uso del gimnasio, debe encontrarse al día por todo concepto con la Administración, de lo contrario no podrá realizar el proceso de inscripción, como tampoco podrá ser utilizado por sus familiares en los tiempos dispuestos por la Administración.

Parágrafo 2: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 77 – PROHIBICIONES AL USO DEL GIMNASIO: No se podrá, dentro de la rutina dispuesta y en las instalaciones del gimnasio:

- 77.1. Ingresar, distribuir y/o consumir alimentos, bebidas alcohólicas, alucinógenos, fumar dentro del mismo; así mismo, vender o distribuir elementos o artículos como ropa, bebidas energizantes, entre otros, que no estén autorizados por la Administración.
- 77.2. Está prohibido estar en las instalaciones del gimnasio en horarios no permitidos.
- 77.3. Está prohibido el ingreso a menores de catorce (14) años de edad, al gimnasio y uso de equipos y demás anexidades; así mismo no se permite el ingreso a las personas adultas a desarrollar alguna práctica deportiva, acompañadas de niños menores de la edad mínima permitida.
- 77.4. Está prohibido ingresar a las instalaciones del gimnasio en estado de embriaguez o bajo efectos de drogas alucinógenas.
- 77.5. Está prohibido sacar del gimnasio elementos como colchonetas, mancuernas, balones o cualquier equipo que pertenezca al gimnasio sin previa autorización del personal encargado.
- 77.6. Queda prohibido utilizar elementos tales como pesas, mancuernas y demás de forma violenta que los pueda deteriorar y/o dañar.
- 77.7. Al término de cada actividad, el usuario deberá devolver a su lugar, los elementos utilizados por el mismo, sean estas pesas, mancuernas, barras, balones, colchonetas etc.
- 77.8. Las personas que NO cumplieran con estas obligaciones y normas no tendrán derecho a quejas y reclamos si se les niega y/o prohíbe el uso del recinto del gimnasio y se harán acreedoras de las sanciones estipuladas en reglamento y el manual de convivencia del club residencial.
- 77.9. Se prohíbe el ingreso de armas, elementos corto punzantes y mascotas.
- 77.10. Las personas responsables del área son el entrenador oficial, la administración y/o Consejo de Administración y tienen la autoridad para hacer cumplir el reglamento, así como para pedirle a cualquier persona que abandone el gimnasio por no acatar estas disposiciones.
- 77.11. El incumplimiento del reglamento del gimnasio dará lugar a la suspensión de la utilización del mismo.

Parágrafo: El incumplimiento de este artículo será considerado **falta grave**, y su reincidencia será considerada **falta muy grave**.

Artículo 78 - HORARIO: Será el establecido por la Administración, el cual se socializará con todos los residentes. El día lunes el gimnasio se cerrará por mantenimiento general, los lunes festivos se abrirá en el horario dispuesto por la Administración, y su mantenimiento será trasladado para el día martes.

Artículo 79 - SANCIONES POR USO INADECUADO O INCUMPLIMIENTOS DEL REGLAMENTO DEL GIMNASIO: Los usuarios del gimnasio están bajo regulación del Reglamento de Deberes, Derechos y Normas del Gimnasio, así como del Manual de Convivencia y del Reglamento de Propiedad Horizontal de El Nogal Club Residencial P.H..

TITULO XV

SOBRE LAS SANCIONES

Artículo 80 - ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA U ORGANO QUE IMPONE SANCIONES: La atribución sancionatoria en concordancia con el Artículo 60 de la Ley 675 de 2001, estará en cabeza del Consejo de Administración quien tendrá la facultad para verificar y calificar sus incumplimientos y para aplicar el presente régimen sancionatorio, consultando el debido proceso y el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

Artículo 81 - COMPETENCIA: Para la imposición de sanciones, el Consejo de Administración, respetará los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

Artículo 82 - SOLICITUD: La imposición de una sanción debe estar precedida de solicitud motivada presentada por escrito, de un propietario, usuario o tenedor o del Administrador, presentada al Consejo de Administración.

Artículo 83 - PROCEDIMIENTO: Recibida la petición, el Consejo de Administración informará al Revisor Fiscal y convocará mediante comunicación escrita al supuesto infractor, para que dentro de los cinco (05) días calendario siguientes presente por escrito sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará copia de la solicitud de imposición de la sanción.

Artículo 84 - DECISIÓN: Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración en sesión especial, evaluará las imputaciones y los descargos si éstos fueron presentados, y adoptará las decisiones correspondientes. La decisión deberá ser informada por escrito inmediatamente a las partes y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición.

Parágrafo: La no presentación de los descargos por parte del infractor, se tendrá como indicio grave en su contra.

Artículo 85 - RECURSO DE REPOSICIÓN: Dentro de los cinco (05) días calendario siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, las partes podrán interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Presentado el recurso de reposición, el Consejo de Administración, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes, se reunirá en sesión especial para decidir. La decisión se comunicará por escrito a las partes, y tendrá que ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme. En la siguiente asamblea el Consejo deberá informar de las solicitudes y decisiones adoptadas.

Artículo 86 - RESOLUCIONES: Las decisiones que adopte el Consejo de Administración en este procedimiento se adoptarán mediante resoluciones

especiales, en las cuales se indicarán los fundamentos básicos legales y/o del Reglamento de Propiedad Horizontal, o del Manual de Convivencia; las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando los plazos para ejecutarlas y las sanciones que se imponen. Las resoluciones, así como todas las comunicaciones que deban enviarse al acusador y al acusado, se remitirán mediante correo certificado a sus direcciones registradas en las matrículas internas.

Artículo 87 - INTERVENCION DEL REVISOR FISCAL: Al Revisor Fiscal se le comunicará toda decisión y se le convocará para que asista a las reuniones especiales.

Artículo 88 - EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, por el Consejo de Administración, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Artículo 89 - IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario, usuario o tenedor del bien privado sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los siete (07) días calendario siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 90 - SANCIONES NO PECUNIARIAS: Las obligaciones pecuniarias establecidas en la Propiedad Horizontal, son aquellas que tienen un contenido económico como las originadas de expensas con sus rendimientos o intereses que para hacerse efectivas judicialmente la ley establece el procedimiento ejecutivo. Fuera de esta posibilidad de accionar (Artículo 48, Ley 675 de 2001), su incumplimiento genera para el deudor el pago de los intereses fijados en la Ley o en el Reglamento (Artículo 30, Ley 675 de 2001). En cambio existen otras obligaciones que en sí mismas no tienen un contenido de tal naturaleza, como la que tienen los propietarios, tenedores o terceros de utilizar conforme a su destino los bienes comunes y privados. Para este tipo de obligaciones la Ley crea unos mecanismos dirigidos a evitar de primera mano la presencia jurisdiccional en su solución.

Artículo 91 - CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en los Reglamentos de Propiedad Horizontal, o Manual de Convivencia entre otros, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los

términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

- 91.1. **Publicación** en lugares de amplia circulación de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 91.2. **Imposición de multas sucesivas**, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (02) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder, al año, de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor (Ocupante o Tenedor) o del propietario del bien de dominio privado, si éste debe responder.
- 91.3. **Restricción al uso y goce** de bienes comunes no esenciales.

Parágrafo: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso privado.

Artículo 92 - SANCIONES PROCEDENTES PARA CADA EVENTO: Cualquier evento de violación a las obligaciones o incursión en las prohibiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y Manual de Convivencia, será susceptible de las sanciones contenidas en el Artículo 149 del Reglamento de Propiedad Horizontal, las cuales se clasificarán atendiendo al grado de gravedad de la infracción, al nivel de culpabilidad del infractor y a la condición de reincidencia, y conforme el procedimiento establecido en las siguiente **Infracciones:**

92.1. **Leves:** Las contenidas en el artículo 66 y 147 numeral 1 del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo: Además será considerado sanción leve el incumplimiento de cualquier artículo definido el manual de convivencia.

Parágrafo 2: Las sanciones leves corresponderán a multa de 1 SMLDV

92.2. **Graves:** Las contenidas en el artículo 67. 68 y 147 numeral 2 del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo: Además será considerado sanción grave la reincidencia en el incumplimiento de cualquier artículo definido el manual de convivencia, y las detalladas de manera específica en el manual de convivencia.

Parágrafo 2: Las sanciones graves corresponderán a multa de 2 SMLDV

92.3. **Muy graves:** Las contenidas en el artículos 14, 15, 67 del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo: Además será considerado sanción muy grave la reincidencia en el incumplimiento de cualquier artículo definido el manual de convivencia, y las detalladas de manera específica en el manual de convivencia.

Parágrafo 2: Las sanciones muy graves corresponderán a multa de 3 SMLDV

Parágrafo: La aplicación de las sanciones de ninguna manera exime de las posibles acciones ejecutivas, contractuales o extracontractuales en materia civil, penal o de policía, que la conducta proveniente de los infractores genere.

TÍTULO XV

DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 94 - 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 diez (10) días calendario, plazo que corresponde al mes cobrado, a partir del día once (11) de cada mes hasta el día veinte (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 95 - VALOR Y CUOTAS. Las cuotas ordinarias y extraordinarias serán fijadas por la Asamblea de Copropietarios, la cual establecerá, cuantía y forma de pago.

Artículo 96 - 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 97 - 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 98 - 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 99 - 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 100 - 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 101 - 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 102 - REFORMA. El presente manual podrá reformarse o adicionarse por los copropietarios, de acuerdo con las disposiciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, o la Ley.

Artículo 103 - APROBACIÓN Y VIGENCIA. Una vez sea aprobado por el consejo de administración, según lo determinado en el artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal, 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.

TITULO XVI

ANEXO REGLAMENTOS COMPLEMENTARIOS

REGLAMENTO DEL USO CANCHA DE TENIS.

OBJETIVO GENERAL

Este reglamento tiene como principal objetivo establecer las normas que permitan el desarrollo y disfrute de actividades deportivas dentro de la cancha multipropósito ubicada en las instalaciones de El Nogal Club Residencial PH. Dicho objetivo se redacta bajo los principios de transparencia, funcionalidad e igualdad que garanticen de manera oportuna tal uso.

De acuerdo con el objetivo anterior se determina el **USO DE LA CANCHA** así:

1. Horarios de turnos. El uso de la cancha está determinado así:

- a. Lunes a Viernes 8: 00 am a 9:00 p.m.
- b. Sábado, Domingos y Festivos de 9:00 p.m a 9:00pm
- c. Con solicitud de préstamo con 3 días de anticipación.
- d. Cancelación de servicio de administración y reclamo del recibo.

2. Duración de Turnos. Se estipula un tiempo máximo una (1) hora de práctica deportiva. Cabe resaltar que siempre es necesario diligenciar el formato de uso de escenario deportivo antes del ingreso a este.

3. Ingreso de personas invitadas. Las personas que no son propietarios y/o residentes de El Nogal Club Residencial deberán registrarse a través de carta emitida por el propietario con el nombre completo y documento de identificación de los demás jugadores, con anexo de las copias de los documentos. El número de

jugadores no podrá exceder de 4 personas incluyendo el propietario y/o residente. La carta deberá anexarse al formato que se entrega a la administración.

En la cancha siempre deben permanecer todos los jugadores con la respectiva indumentaria y no hacer uso de otras zonas comunes para vestirse.

Es responsabilidad del propietario cualquier incidente o daño que se presente.

4. Indumentaria deportiva adecuada. Recordarle a quienes estén haciendo uso de la cancha que se requiere ropa y calzado deportivo adecuado. Es importante que el calzado deportivo de goma que no desplace el polvo de ladrillo.

5. Cambio de ropa. No se permite el uso de la cancha o demás zonas comunes para el cambio de ropa de los jugadores, de no venir con la indumentaria adecuada para el juego, deberán cambiarse en el apartamento de quien hizo la invitación.

6. Seguridad. No está permitido el ingreso de alimentos, envases de vidrio a las canchas ni sus alrededores. No se permite fumar, consumir bebidas alcohólicas, ni el consumo de sustancias psicoactivas en este espacio. No está permitido el ingreso de ninguna persona con señales de embriaguez.

7. Asunción del Riesgo. Los usuarios conocen y voluntariamente asumen los riesgos inherentes a la práctica del deporte, y ante daños o lesiones que puedan sufrir con ocasión de la práctica de este deporte en uso de las canchas de El Nogal Club Residencial, sin que medie negligencia por parte nuestra, no habrá lugar a reclamaciones ante la copropiedad.

REGLAMENTO DEL USO CANCHA MULTIPROPOSITO BALONCESTO – VOLEIBOL

OBJETIVO GENERAL

Este reglamento tiene como principal objetivo establecer las normas que permitan el desarrollo y disfrute de actividades deportivas dentro de la cancha multipropósito ubicada en las instalaciones de El Nogal Club Residencial PH. Dicho objetivo se redacta bajo los principios de transparencia, funcionalidad e igualdad que garanticen de manera oportuna tal uso.

De acuerdo con el objetivo anterior se determina el **USO DE LA CANCHA** así:

1. Horarios de turnos.

- a. Lunes a Viernes 8: 00 am a 9:00 p.m.
- b. Sábado, Domingos y Festivos de 9:00 p.m a 9:00pm

- c. Con solicitud de préstamo con 3 días de anticipación, en caso de que sea partidos organizados, de lo contrario es de libre uso
- d. Cancelación de servicio de administración y reclamo del recibo.

2. Duración de Turnos. Se estipula un tiempo máximo de 120 minutos de práctica deportiva. Sin embargo, los turnos por no tener una designación específica, serán resultado del consenso de quienes estén haciendo uso de la cancha y de quienes quieran ingresar a practicar algún deporte. Será un acto de cortesía desalojar las canchas si es lo convenido entre las partes o mejor aún será un acto de sana convivencia si se llega al conceso de compartir el espacio.

3. Ingreso de personas invitadas. Las personas que no son propietarios y/o residentes de El Nogal Club Residencial deberán registrarse a través de carta emitida por el propietario con el nombre completo y documento de identificación de los demás jugadores, con anexo de las copias de los documentos. El número de jugadores no podrá exceder de 10 personas incluyendo el propietario y/o residente. La carta deberá anexarse al formato que se entrega a la administración. En la cancha siempre deben permanecer todos los jugadores con la respectiva indumentaria y no hacer uso de otras zonas comunes para vestirse. **Es responsabilidad del propietario cualquier incidente o daño que se presente.**

4. Indumentaria deportiva adecuada. Recordarle a quienes estén haciendo uso de la cancha que se requiere ropa y calzado deportivo adecuado.

5. Cambio de ropa. No se permite el uso de la cancha o demás zonas comunes para el cambio de ropa de los jugadores, de no venir con la indumentaria adecuada para el juego, deberán cambiarse en el apartamento de quien hizo la invitación.

6. Seguridad. No está permitido el ingreso de alimentos, envases de vidrio a las canchas ni sus alrededores. No se permite fumar, consumir bebidas alcohólicas, ni el consumo de sustancias psicoactivas en este espacio. No está permitido el ingreso de ninguna persona con señales de embriaguez. Se recomienda que la práctica deportiva sea realizada con población homogénea en edad, para evitar accidentes con los niños.

7. Asunción del Riesgo. Los usuarios conocen y voluntariamente asumen los riesgos inherentes a la práctica del deporte, y ante daños o lesiones que puedan sufrir con ocasión de la práctica de este deporte en uso de las canchas de El Nogal Club Residencial, sin que medie negligencia por parte nuestra, no habrá lugar a reclamaciones ante la copropiedad.

REGLAMENTO DEL USO CANCHA SINTETICA.

OBJETIVO GENERAL: Este reglamento tiene como objetivo principal establecer de forma transparente, organizada, funcional y oportuna, con sentido de igualdad y equidad, las normas que permitan el disfrute de las actividades deportivas

1. Horarios de turnos.

- a. Lunes a Viernes 8: 00 am a 9:00 p.m.
- b. Sábado, Domingos y Festivos de 9:00 p.m a 9:00pm
- c. Con solicitud de préstamo con 3 días de anticipación, en caso de que sea partidos organizados, y el respectivo pago del servicio de administración
- d. Cancelación de servicio de administración y reclamo del recibo.
- e.

2. Duración de turnos: Los turnos tendrán una duración de 60 minutos. Es obligación y desde luego acto de cortesía, desalojar las canchas cuando alguien en pleno derecho entra a hacer uso de su turno. Por otra parte, quien solicita la cancha, no podrá hacerlo sino a la hora exacta de comienzo de su turno. Los turnos comienzan y finalizan exactamente a la hora fijada. Si un jugador se tarda en hacer uso de su turno, perderá el tiempo correspondiente y no podrá exigir prolongación. Se solicita cumplir con los tiempos y acatar salirse de la cancha independiente de que el otro equipo haya llegado o no a utilizar las mismas.

3. Solicitud de turnos: No se asignan más de dos turnos en un mismo día solicitados por la misma persona. Tampoco la misma persona puede reservar para la misma cancha el mismo día dos horas continuas. En este caso si el mismo equipo desea jugar las dos horas seguidas la otra hora será reservada por otro residente.

4. Calzado apropiado: El calzado apropiado para ser utilizado en la cancha sintética son los tenis o guayos de tache corto que no sean metálicos.

5. Indumentaria deportiva adecuada. Recordarle a quienes estén haciendo uso de la cancha que se requiere ropa y calzado deportivo adecuado.

6. Cambio de ropa. No se permite el uso de la cancha o demás zonas comunes para el cambio de ropa de los jugadores, de no venir con la indumentaria adecuada para el juego, deberán cambiarse en el apartamento de quien hizo la invitación.

7. Seguridad. No está permitido el ingreso de alimentos, envases de vidrio a las canchas ni sus alrededores. No se permite fumar, consumir bebidas alcohólicas, ni el consumo de sustancias psicoactivas en este espacio. No está permitido el ingreso de ninguna persona con señales de embriaguez. Se recomienda que la práctica deportiva sea realizada con población homogénea en edad, para evitar accidentes con los niños.

8. Asunción del Riesgo. Los usuarios conocen y voluntariamente asumen los riesgos inherentes a la práctica del deporte, y ante daños o lesiones que puedan sufrir con ocasión de la práctica de este deporte en uso de las canchas de El Nogal Club Residencial, sin que medie negligencia por parte nuestra, no habrá lugar a reclamaciones ante la copropiedad.

9. Ingreso de personas invitadas. Las personas que no son propietarios y/o residentes de El Nogal Club Residencial deberán registrarse a través de carta emitida por el propietario con el nombre completo y documento de identificación de los demás jugadores, con anexo de las copias de los documentos. El número de jugadores no podrá exceder de 10 personas incluyendo el propietario y/o residente. La carta deberá anexarse al formato que se entrega a la administración.

En la cancha siempre deben permanecer todos los jugadores con la respectiva indumentaria y no hacer uso de otras zonas comunes para vestirse. **Es responsabilidad del propietario cualquier incidente o daño que se presente.**

10. Arbitraje: En caso de requerir arbitraje, éste será por cuenta y riesgo de los usuarios.

TITULO XVII

ANEXO DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SOBRE LAS INFRACCIONES

CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES: Se consideran como **infracciones LEVES:** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el **Artículo 66º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **1.** 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. **2.** Exigir al nuevo adquirente en la Escritura de Transferencia su expresa conformidad con este Reglamento de Propiedad Horizontal. **3.** 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 Parqueadero, Local Comercial, Hobby y/o Apartamento 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. **4.** 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 y/o Apartamento con llaves autónomas, 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. **5.** Tener registrada en la Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos fijos y móviles, apartado de correos, 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. **6.** Estacionar los vehículos en los parqueaderos precisamente dentro de las líneas de demarcación. **7.** Asistir a las Asambleas de Propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración. **8.** 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. **9.** Responder de manera veraz y oportuna las encuestas formuladas por la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **10.** Solicitar autorización previa al Administrador para el ingreso o permanencia de personas por fuera de los horarios normales. -----

También se consideran como infracciones LEVES, la incursión en alguna de las prohibiciones consagradas en el **Artículo 67º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **11.** Acumular basuras en las unidades privadas las cuales deberán ser eliminadas en forma oportuna. **12.** Sacudir mercancías, tapicería u objetos en lugar diferente a la unidad de dominio privado respectivo. **13.** Tender mercancías, alfombras y otros objetos en los tabiques, ventanas y demás sitios a la vista de los ocupantes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o del público. **14.** Estacionar más de un vehículo en cada parqueadero. **15.** Colocar sobre el frente de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o en las áreas comunes, hall de entradas, escaleras, balcones y demás bienes comunes, toda clase de mercancías, banderas, pancartas, o avisos no específicamente permitidos. **16.** Utilizar las zonas comunes para conferencias y reuniones de carácter político, religioso o gremial. **17.** Arrojar o tirar colillas de cigarrillos por las ventanas de las unidades privadas o desde automóviles, en las áreas comunes. **18.** Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios a la vista de vecinos y/o transeúntes. **19.** Mantener cajas y desorden en los balcones comunes de uso exclusivo. **20.** Colgar tapetes, avisos o letreros en las puertas, fachadas y ventanas de los inmuebles. **Así mismo se consideran infracciones LEVES:** El incumplimiento de lo reglado por el **Artículo 68** de este Reglamento de Propiedad Horizontal sobre uso de parqueaderos, en los siguientes literales: **21.** Es obligación estacionar los vehículos en los parqueaderos dentro de las líneas de demarcación. **22.** Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular, con excepción de casos de fuerza mayor o caso fortuito. En todo caso, se debe evitar invadir, así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación. **23.** Todo vehículo debe permanecer cerrado y evitando dejar bienes a la vista en su interior.

Se consideran infracciones GRAVES: El incumplimiento de lo reglado por el **Artículo 66º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **1.** 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 a 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. **2.** 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. **3.** 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. **4.** 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. **5.** 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. **6.** 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. **7.** 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 ascensores para transporte de muebles y enseres. **8.** 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. **9.** Darle un manejo higiénico y de salubridad a los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes y balcones. -----

También se consideran como infracciones GRAVES, la incursión en alguna de las prohibiciones consagradas en el **Artículo 67º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **10.** Instalar o mantener artefactos que produzcan ruidos o emanaciones molestas o nocivas. **11.** Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar en cualquier aspecto a los vecinos. **12.** Introducir, mantener, conservar o almacenar en los bienes de dominio exclusivo de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades o gastos personales del propietario o usuario, sustancias o materias inflamables, explosivas, tóxicas, infecciosas, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo, plagas o cualquier clase de daño o molestias a los ocupantes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o al vecindario, o que representen peligro para la integridad de la propia construcción o de las construcciones vecinas o a la salud de los usuarios. **13.** En general, queda prohibido todo acto u omisión que atente contra la moral, las buenas maneras o el espíritu de solidaridad, o que coarte los derechos de los demás propietarios, los moleste o estorbe. **14.** Arrojar trapos, materiales duros o insolubles, algodones, arena, tierra y en general, todo elemento que pueda destruir cañerías de lavaplatos, lavamanos y tazas de sanitario. Si por contravenir esta norma se ocasiona algún daño, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **15.** Colocar cualquier aviso en los locales comerciales que no concuerde con el Artículo 40º sobre avisos de este Reglamento. **16.** Obstruir en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuese temporalmente, las puertas, hall de entrada, escaleras, áreas comunes de circulación y demás elementos comunes, especialmente los que sirvan para la locomoción, de manera que se dificulte el

cómodo paso, acceso o permanencia de las demás personas; como sería el caso de instalar en dichos lugares ventas o negocios, o usarlos para almacenamiento o exhibición de cosas o mercancías, y, en general, destinarlos a cualquier otro objeto que desvirtúe su finalidad, los haga bulliciosos, incómodos, antiestéticos, etc. **17.** Sostener en las paredes, pisos, o techos comunes, cargas o pesos excesivos o introducir maderas o hacer huecos o cavidades en los mismos, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra el destino, estética o solidez de estos elementos. **18.** Cambiar la forma externa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, decorar o pintar las paredes o recuadros exteriores de las unidades de propiedad exclusiva, sea que den a los hall de acceso, corredores o al exterior, con tonalidades distintas a las de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, sin previa autorización de la Asamblea General de Propietarios. **19.** Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. **20.** Obstruir las vías de acceso a los diferentes parqueaderos, las cuales sólo podrán utilizarse para llegar hasta el sitio de parqueo y para salir de él. En ningún caso pueden ser utilizados para hacer reparaciones a los vehículos o para otros usos distintos. **21.** Tapar con cualquier clase de objeto, los gabinetes donde se encuentran instalados los extintores de incendio. **22.** Usar a alto volumen (o cuando este perturbe a sus vecinos) receptores de televisión, radiotelefonía u otros aparatos de reproducción sonora, así como también cualquier instrumento musical o similar de resonancia, de manera que su sonido trascienda a los demás, unidades privadas o causen molestias a los vecinos. **23.** Usar o permitir que ocupen las unidades privadas personas de mala conducta, o de vida disoluta o desagradable, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los otros propietarios o escandalicen con sus hábitos o acciones. **24.** Utilizar los bienes de dominio particular o exclusivo o permitir que otros los utilicen en forma que perturbe el sosiego, la tranquilidad o la comodidad de los otros propietarios y/o usuarios y/o ocupantes. **25** Usar de manera transitoria o permanente el o los parqueaderos destinados para visitantes. ----- **Se considera también infracción GRAVE** la reincidencia en el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones que dan lugar a infracciones leves. ----- **Así mismo se considera GRAVE** el incumplimiento de lo reglado por el **Artículo 68º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, **SOBRE EL USO DE PARQUEADEROS** así: **26.** No podrán estacionarse los vehículos fuera de las líneas que demarcan los parqueaderos. **27.** 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. **28. Los Parqueaderos designados o marcados como de visitante, no podrán ser usados de manera permanente o temporal por los propietarios o usuarios regulares de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL,** ya que su finalidad primordial es facilitar al visitante un lugar de parqueo que no incomode ni dificulte la libre y fluida locomoción automotriz dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. No puede ningún propietario o usuario regular bajo el pretexto que por pagar expensas de administración, argumentar que tiene más derecho de uso de parqueaderos de visitantes que el tercero que llega hacer uso del mismo. **29.** Los vehículos deben estacionarse en el Parqueadero de su propiedad o en el arrendado y en posición de salida. **30.** Se prohíbe dejar en los parqueaderos elementos tales como: Muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., o materiales inflamables y/o explosivos. ----- **Se consideran infracciones MUY GRAVES:** La violación a las obligaciones del **Artículo 66º** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **1.** Usar los bienes de dominio privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en los **Artículos 14º y 15º** del Reglamento

de Propiedad Horizontal inicialmente constituido por Escritura Pública Nº 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 de Propietarios. **2.** 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 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 le dará traslado a la Asamblea de Propietarios, organismo que tomará la decisión. 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 Reglamento. **3.** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. **4.** 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 Apartamentos, Parqueaderos, Hobbies y Locales Comerciales, les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás. **5.** Responder, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda haber 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. **6.** 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. **7.** 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. **8.** Dar cumplimiento estricto y oportuno al Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones adoptadas por los órganos de administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **9.** Cumplir con las normas para el funcionamiento de su establecimiento de comercio expedidas por las autoridades correspondientes. **10.** Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia sancionatoria. -----

----- **Así mismo se consideran infracciones MUY GRAVES:** El incumplimiento de lo reglado por el Artículo 67º de este Reglamento de Propiedad Horizontal, en los siguientes literales: **11.** 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. **12.** 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. **13.** Destinar la unidad a fines distintos de su objeto y toda actividad contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre y señalada categoría de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y de sus ocupantes. **14.** Dividir el bien de dominio privado de tal suerte que resulte más de una propiedad particular. **15.** Acometer obras que impliquen modificaciones al inmueble, sin previa autorización del Consejo de Administración, según el caso, quienes solo podrán negarla en cuanto se oponga a lo dispuesto por las leyes o por este Reglamento, por ser perjudiciales para EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o de sus partes. **16.** Introducir modificaciones o reformas que incidan en la conformación general del inmueble, especialmente en su fachada; o que perjudiquen la estética, Estabilidad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o su distribución arquitectónica, como destruir las paredes o columnas que contribuyen al sostenimiento de los pisos superpuestos, también hacer modificaciones en forma, color, calidad en puertas o ventanas que den sobre la vía externa o sobre los hall de acceso a las torres y otros sitios de uso común. **17.** Construir nuevos pisos o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones u obras de cualquier clase, que perjudiquen la solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **18.** Instalar alambres, antenas de radio, televisión o similares en lugares no destinados para El efecto como en la cubierta y en la fachada, sin autorización del Administrador y del Consejo de Administración. **19.** Realizar en general, toda obra o actividad que atente contra la estética, seguridad, solidez o salubridad de las demás unidades de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o contra la armonía general de éste. **20.** la inasistencia a cualquier asamblea general ordinaria o extraordinaria de propietarios.

<p align="center">Consejo de Administración Vigencia 2014 - 2015</p> <p align="center">Claudia Lorena Morales Parra Carlos Alberto Gutiérrez Toro Mario Arango Fernando Mafla Hidalgo José Fernando Londoño Londoño Robert Flórez Correa Carlos Enrique Londoño Vera</p>	<p align="center">Consejo de Administración Vigencia 2015 - 2016</p> <p align="center">Carlos Alberto Gutiérrez Toro Fernando Mafla Hidalgo Paula Andrea Arango Pulgarin Gilma Duvan Miriam Nelson</p>
<p align="center">Comité de Convivencia Vigencia 2014 - 2015</p>	<p align="center">Comité de Convivencia Vigencia 2014 - 2015</p>
<p align="center">Administradora</p>	<p align="center">Ruth Nora</p>

