



aprobación expresa de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , en cualquiera de sus etapas, inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMODENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2". X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X-

**3. DIVISIÓN MATERIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS Y/O CAMBIOS EN LA CONFORMACIÓN Y/O CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA:** Mientras haya o hayan unidades privadas en EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, en cualquiera de sus etapas y fases, a nombre de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2" y/o quien represente sus derechos o los sustituya a cualquier titulo, conservará la facultad para dividir materialmente las unidades de las cuales sea titular, como también podrá, bajo el mismo criterio de conveniencia, implementar cambios en la conformación de tales unidades, incluidos su realinderamiento y/o numeración interna si fuere el caso. Así mismo podrá realizar cambios en la configuración arquitectónica debido a circunstancias de mercado o de normatividad urbanística . En el ejercicio de este derecho no requerirá permiso, ni autorización de la asamblea general, ni del consejo de administración, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa, lo cual se reconoce con la aceptación que del reglamento harán en las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades. Esta facultad solo podrá ser reformada con la aprobación expresa de la Sociedad ALIZANZA FIDUCIARIA S.A. , en cualquiera de sus etapas, inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2". X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X

**4. PARTICIPACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL:** Mientras haya o hayan unidades privadas en EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, en cualquiera de sus etapas y fases, a nombre de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2" y/o quien represente sus derechos o los sustituya a cualquier titulo la sociedad " ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2", y de cualquiera de los fideicomisos que se constituyan o conformen para cada una de las demás etapas, tendrá dos (2) miembros, ennel Consejo de Administración y delega desde ya en forma expresa, para que reprentete sus derechos de asistir al Consejo de Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, con voz y voto, en dos representantes, delegados o apoderados de la sociedad CÚPULA S.A. , en calidad de beneficiaria del Fidecomiso. Esta facultad se mantendrá vigente mientras la sociedad " ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2" conserve la calidad de propietaria de unidades de propiedad privada. En el ejercicio de este derecho no requerirá permiso, ni autorización de la asamblea general ni del consejo de administración, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa, lo cual se

reconoce con la aceptación que del reglamento harán en las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades. Esta facultad solo podrá ser reformada con la aprobación expresa de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. , en cualquiera de sus etapas, inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMIDANO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2”. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 8º.- DESCRIPTIVA. GE-NERALIDADES DEL PROYECTO: EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL,** se localiza en la Carrera 31 N° 84-20 (Conexión con la Avenida Las Américas- Contiguo a Las Granjas Infantiles), de la actual nomenclatura de la ciudad de Pereira, y en él se desarrollan dos (2) torres de apartamentos y parqueaderos discriminados así: 96 unidades de vivienda y 105 parqueaderos, para un total de 201 unidades privadas. **ESPECIFICACIONES GENERALES.** El estudio de suelos fue realizado por el ingeniero Jhon Henry Mora de la firma geotecnia Ingeniería Ltda. El diseño y cálculo estructural fue realizado por el ingeniero Gilberto Olier García. Matrícula profesional N° 0520254041 Ant. El diseño hidráulico y sanitario fue realizado por el ingeniero Gonzalo Andrés Morales D. Matrícula profesional N° 73605 Ant. El diseño eléctrico fue realizado por el ingeniero Carmenza Alzate G. Matrícula profesional N° RS205-07809 Rda. La construcción civil de la obra en su totalidad, fue realizada por la empresa constructora CÚPULA S.A. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** tiene las siguientes espeificaciones: X---

**CIMIENTOS:** Las cimentaciones de las torres, están compuestas de una placa colaborante de concreto reforzado, conformada por profundasd de cimienación. **ESTRUCTURA:** La estructura es un sistema aporticado conformado por columnas de varias secciones y losas de entrepiso aligera con bloquelon y vigas profundas de 0,45 metros, cumpliendo la norma sísmica vigente NSR98.

**MAMPOSTRERÍA:** Los muros divisoros entre apartamentos están hechos en ladrillo farol de 12 centímetros y los muros divisoros internos en ladrillo farol de 10 centímetros, ambos revocados por ambas caras con mortero de dosificación 1:4. La mampostería de hidrofugada hacia el lado exterior y revocada hacia el lado interior. Toda la mampostería, tanto interior como de fachada, tiene elementos de confinamiento que consiste de dovelas en concreto reforzado y anclajes epoxicos. **PISOS:** Los pisos al interior de las unidades de vivienda, son en porcelanato de 60 x 60 cms., construido sobre mortero de nivelación y pegado con sikaceram. Las áreas comunes de acceso a los apartamentos son en tablón de gres tipo Alfa. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Todas las instalaciones eléctricas son tuberías conduit de PVO empotradas. Los cables y alambres son en cobre con respectivo aislamiento, todos los materiales son certificados por las empresas productoras,cumpliendo con todas las especificaciones técnicas. Toda la red eléctrica interior es certificada pr la firma auditora externa – RetieCertificamos-.

**INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:** Los materiales empleados en las redes sanitarias son de PVC saniatría, PVCy CPVC presión. La red de suministro de agua va por el piso de cada apartamento , mientras que la red de desagües va colgada por el cielo raso inferior: La red contra incendios está construida en tubería galvanizada y cuenta con un gabinete cada 2 pisos. Todos los materiales cumplen con la normatividad técnica colombiana (Icontec). **VENTILACIÓN:** La ventilación y la iluminación de los apartamentos , es natural y directa a espacios abiertos, generando una muy buena circulación de aire.

**ENCHAPES Y ACCESORIOS:** Las paredes de la ducha están enchapadas hasta 2.20 metros de altura, las demás paredes del baño tienen zócalo cerámico. En cocina solo se enchapa la franja entre el mueble alto y el mueble bajo. Todos los recubrimientos de enchapes son productos cerámicos de primera calidad, que cumplen con todas las especificaciones y recomendaciones técnicas para su correcta instalación. **CIELO RASOS:** Los cielos rasos en los últimos pisos, y en los descolgados de baños y cocinas, están contruidos en sistema liviano de láminas de yeso apoyados en estructura de acero galvanizado. En los pisos intermedios de cielo raso es la placa de entrepiso revocada estucada y debidamente pintada con pintura vinílica.

**CUBIERTA:** La cubierta de cada una de las torres consiste en una estructura metálica y tejas termo-acústicas referencia smartroof calibre 2.5 milímetros con alma de fibra de carbono y recubrimiento en UPVC y fijadas mediante tornillos con arandela de neopreno, con una distancia entre apoyos de 1.30 metros.

**PINTURA:** Los muros y cielos, se entregan con pintura vinílica sobre estuco tradicional (Yeso – Cemento – Caolín), con materiales de primera calidad.

**FACHADA:** El acabado final de la fachada es en un 90% en ladrillo a la visita, con el debido tratamiento de lavado y aplicación de un material hidrófugo. El 15% restante es revoque pintado con sicoplast. **ACABADOS VARIOS:** Las puertas interiores están fabricadas en láminas de superhondo de 4 milímetros, interior en Honeycom y borde enchapado en PVC de 45 milímetros. Los closets y cocinas están fabricados en tablero melaminico de 15 milímetros, y canto rígido de 2 milímetros. La ventanería es de aluminio anodizado natural y vidrio crudo de 4 milímetros, referencia VC 5020 L90, fabricada e instalada por la empresa Aluminios GJ.

**CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:** EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL se construye con planos aprobados por las autoridades competentes; en su construcción se han empleado materiales de primera calidad tanto en la obra negra como en los acabados. Todas las dependencias poseen los servicios adecuados, por lo tanto **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, posee óptimas condiciones de seguridad y salubridad.

-----**CAPÍTULO III**-----

**ARTÍCULO 9°.- OBJETO:** La presente Escritura, tiene por objeto la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, al tenor de la ley



-X-- X--X--  
X--

----- **CAPÍTULO IV** -----

**ARTÍCULO 12°.- CLASES DE BIENES:** EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL está conformado por bienes de dominio privado o particular y por bienes afectados al uso común. Cada propietario será dueño exclusivo de su inmueble y copropietario en los bienes comunes.  
X--X--X--X--X--X--

**BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Una modalidad de los bienes comunes, son los bienes comunes de uso exclusivo siendo éstos los no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como balcones y las zonas verdes destinadas para jardín, y que fueron asignados a los propietarios de los bienes privados que por su localización pueden disfrutarlos. X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--  
X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X

**ARTÍCULO 13°.- NATURALEZA:** EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, está concebido y construido como una unidad arquitectónica, desarrollada por etapas integrada por unidades privadas y bienes de dominio común,destinada exclusivamenteal desarrollo de actividades mixtas,mediante el funcionamiento organizado y permanente. Lo que para todos los efectos lo definiremos a la luz de la Ley 675 de 2001 como un CONJUNTO MIXTO, una vez incorporados los Locales Comerciales. X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--  
X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--

**ARTÍCULO 14°.- DESTINACIÓN GENÉRICA DE LAS UNIDADES PRIVADAS DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL:** a. Los Apartamentos: Son para Vivienda dentro del lleno de todas las normas de moralidad, tranquilidad, decencia y convivencia. b. Los Parqueaderos: Son para el estacionamiento de un (01) vehículo liviano. c. Los Locales Comerciales: Son para alguna actividad comercial y/o mercantil dentro del lleno de moralidad, tranquilidad,decencia y convivencia (Con las siguientes restricciones: No podrá funcionar en este local: Grilles, tabernas, bares o similares, así como establecimientos que por su giro o desarrollo normal atenten contra la estética y buena armonía arquitectónica y de convivencia de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en razón de: Ruidos, basuras, desperdicios,olores,canecas,bultos,tóxicos,etc.) X--  
--X--

**PARÁGRAFO:** En el caso de que en las futuras etapas se construyan Útiles, éstos tendrán el siguiente uso y destino. d. Los Útiles: Son para el almacenamiento de mercancías, implementos y/o accesorios de carro, acopio de elementos, siempre y cuando no sean tóxicos, inflamables o insalubres. X--  
X--

Aunque en esta etapa no se construirán Locales Comerciales, se enuncia el uso y destino en virtud que en las otras etapas se construirán y harán parte de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**.

X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
--X---X-

**ARTÍCULO 15°.- ACTIVIDADES EN LOS LOCALES COMERCIALES:** Los Locales Comerciales, sólo podrán destinarse al desarrollo de actividades comerciales y/o mercantiles lícitas, incluyendo la prestación de servicios financieros – mediante la instalación y operación de un establecimiento de comercio,abierto al público dentro del lleno de moralidad,tranquilidad y decencia. En consecuencia no podrán destinarse a otros usos distintos tales como el residencial, la producción fabril o industrial, o actividades que perturbeno incomoden a los habitantes u ocupantes de los apartamentos. Así como establecimientos que por su giro normal atenten contra la estética y buena armonía arquitectónica y de convivencia de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en razón de: Ruidos,basuras,desperdicios,olores,canecas,bultos,tóxicos,etc. El incumplimiento de las obligaciones especiales indicadas en este Artículo se considera falta muy grave y dará derecho a imponer las sanciones pertinentes sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X--

**### PARÁGRAFO:** Toda discrepancia sobre la naturaleza comercial de una determinada actividad,corresponderá definirla al Consejo de Administración. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
--X---X--

----- **CAPÍTULO V** -----

**ARTÍCULO 16°.- BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR.- CONCEPTO:** Son bienes de dominio privado o particular los que conforman interiormente: a) Los Apartamentos. b) Los Parqueaderos. c) Los Locales Comerciales. d) Los Útiles (En caso de ser construido). Y en general todas las unidades que sean susceptibles de aprovechamiento independiente o privado con sus puertas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando muros estructurales, losas y muros de cierre, los cuales son de dominio común. Los bienes de dominio privado o particular, serán utilizados de acuerdo con el Artículo siguiente. – X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---

**ARTÍCULO 17°.- USO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO:** Cada propietario o quien lo represente o sustituya, podrá usar u ocupar unidad privada con las personas que desee, siempre que no se trate de personas de mala conducta, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los propietarios y/o usuarios o escandalicen con sus hábitos o acciones. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 18°.- NOMENCLATURA INTERNA:** La nomenclatura utilizada en este reglamento de propiedad horizontal para determinar e identificar cada una de las unidades privadas (Apartamentos) que conforman **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, está integrada por tres campos o sectores así leyéndose de izquierda a derecha: El primer campo determina la torre, el segundo campo determina el piso o nivel en que esta





mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, **no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos**. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO 1:** Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en este Reglamento de Propiedad Horizontal de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL si no todos aquellos señalados como tales en los planos de Reglamento aprobados por la Curaduría Urbana Primera de Pereira, que se anexan a la presente con destino al protocolo. **PARÁGRAFO 2:** La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en **proporción con los Coeficientes de Copropiedad**. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que accede. **PARÁGRAFO 3:** El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora al correspondiente a los bienes comunes de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. (Parágrafo 1 - Artículo 16 Ley 675 de 2001). X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 23° .- CLASIFICACIÓN:** En **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, los bienes de dominio común se clasifican en: **1°**. Bienes comunes y esenciales. **2°**. Bienes comunes no esenciales. **3°**. Bienes comunes de uso exclusivo. **4°**. Bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento general de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**PARÁGRAFO .- EFECTOS DE LA CLASIFICACIÓN:** La clasificación contenida en este Artículo surtirá efectos para distribuir entre los propietarios de bienes privados, los gastos de conservación, administración y funcionamiento de dichos bienes. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 24° .- BIENES COMUNES ESENCIALES:** Son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, y seguridad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, 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. Son bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones, o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de **servicios públicos básicos**, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ENUNCIACIÓN DE BIENES COMUNES ESENCIALES:** Son bienes de dominio común, inalienables e indivisibles de todos los propietarios de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, los que a continuación se anuncian: **a)** El lote de terreno sobre el cual se construye **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **b)** El subsuelo correspondiente al terreno y las instalaciones correspondientes a redes generales de acueducto, alcantarillados,

energía eléctrica, teléfono, gas. **c)** Los cimientos y fundaciones de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, así como todas las obras e instalaciones en él realizadas, como desagües, redes y conexiones. **d)** Las losas, vigas, fachadas, los muros que separan las áreas de dominio común con las áreas de dominio privado. **e)** Las techumbres que sirven de cubiertas a cada una de las torres de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **f)** Los muros de fachada. **g)** Las instalaciones de acueducto, suministro eléctrico, alcantarillado y gas, hasta la entrada a cada unidad de dominio privado. **h)** Las zonas de circulación interna.

**ARTÍCULO 25° .- BIENES COMUNES NO ESENCIALES :** En **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, son bienes comunes no esenciales los siguientes: Los bienes, áreas y zonas que no son necesarias para la existencia, seguridad y conservación de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, tales como las áreas destinadas para los servicios básicos y el funcionamiento general de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**

**ARTÍCULO 26° .- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Son aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado y en que, por su particular ubicación dentro de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, no están ofertados al uso común de todos los propietarios, sino solamente al uso del propietario (s) de algunos bienes de dominio privado, y que son: Los balcones asignados a los Apartamentos, así como las zonas verdes destinadas para jardines, asignadas a los apartamentos de primer nivel.

**RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Los propietarios de los bienes privados a los que se les aigne un uso exclusivo, de un determinado bien común, quedarán obligados a: **1.** No efectuar alteraciones, ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. **2.** No cambiar su destinación. **3.** Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. **PARÁGRAFO 1:** Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral tres del presente Artículo se tendrán como expensas comunes, de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

**PARÁGRAFO 2:** En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de su uso exclusivo sobre bienes comunes.

**ARTÍCULO 27°.- BIENES QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN INDISPENSABLE PARA EL FUNCIONAMIENTO EN GENERAL DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL:** Se clasifican como



que nadie, a excepción del personal de mantenimiento debidamente autorizado para ello, podrán tener acceso a los mismos. Toda la conexión en los techos o área común en general de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, de antenas de radio o televisión, requerirá de la autorización previa del Consejo de Administración, el cual podrá exigir los cambios que considere necesarios u oponerse a la instalación solicitada, por condiciones técnicas, o arquitectónicas. Este mismo proceso se requerirá para la instalación de antenas de radio, televisión o cualquier otra clase de elemento sobre área común. X---X-  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 30° .- UTILIZACIÓN EXCLUSIVA DE ZONAS DE USO COMÚN :** En el evento de que una sola persona, natural o jurídica, sea titular del derecho de dominio de dos (2) o más bienes de dominio privado contiguos a los cuales se accede por un mismo pasadizo o zona común de circulación, dicha persona podrá utilizar exclusivamente para su beneficio esta zona común, siempre que la utilización no cause perjuicio a otro propietario en el uso de sus propiedades independientes. Para efectos del uso privado, el propietario acompañará a la administración los títulos de propiedad que lo acrediten como titular del derecho de dominio de los dos o más bienes de dominio privado. El Consejo de Administración procederá a autorizar el uso privado y la realización de las obras pertinentes, previo análisis de que otros propietarios **no** sean afectados en el **acceso** a sus bienes, mediante el pago de un precio o canon por su utilización si lo considera conveniente. El pago de los gastos de sostenimiento, conservación, mantenimiento y servicios públicos de iluminación de la zona de uso común utilizada exclusivamente por un propietario. Si posteriormente hubiere de nuevo varios titulares del derecho de dominio sobre los bienes de dominio privado a los cuales se accede por la zona de uso común de circulación, ésta deberá ser restituida al uso común, en su estado original, pues no obstante su utilización es exclusiva, no pierde su carácter de bien afectado al uso común. Todos los gastos en que se incuriere por efecto de la utilización exclusiva de una zona de circulación común o por efectos de su restitución al uso común será de cuenta del propietario beneficiado con la utilización exclusiva. Estas autorizaciones no restringen las facultades de la Asamblea de Propietarios. X.X.-X- --X -X- X X ---X.X-X ---X---X X ---X-X- --X X ---X-X---X ---  
X---  
--X---X---X---X---X---X---X---X-

**ARTÍCULO 31° .- INDIVISIBILIDAD:** La copropiedad sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los propietarios, podrá solicitar su división mientras subsiste **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 32° .- VINCULO DE LOS DERECHOS:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo bien de dominio exclusivo; por lo tanto, en la transferencia, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderá extendido a que el derecho y no podrán enajenarse estos mismos bienes

separadamente. X---X

**ARTÍCULO 33° .- EXPLOTACIÓN DE BIENES COMUNES:** Sin perjuicio de la disposición según la cual lo bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, **este Reglamento autoriza la explotación económica de bienes comunes** siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, ni contravenga disposiciones urbanísticas, ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán a los gastos de inversión de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. X---X

**ARTÍCULO 34° .- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Previa autorización de las autoridades municipales competentes, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes **no esenciales**, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la Persona Jurídica que surge como efecto de la constitución al Régimen de la Propiedad Horizontal. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, la Asamblea General de Propietarios podrá autorizar la realización de actos o negocios jurídicos, que no estén contra la Ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, actuará de conformidad con instrucciones precisas que establezca la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones necesarias que impidan la pérdida de valor o rentabilidad. No se aplicará las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto por la Asamblea General de Propietarios. X---X

**ARTÍCULO 35° .- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES:** Para la desafectación de bienes comunes no esenciales es necesaria una Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de Escritura Pública, con la cual se protocolizará el Acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de la autoridad municipal. Una vez otorgada esta Escritura, se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.









PARQUEADERO N° 15 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 16 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 17 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 18 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 19 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 20 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 21 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 22 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 23 0,0664	11,50	0,9524
PARQUEADERO N° 24 0,0664	11,50	0,9524

X--  
 --X--  
 --X--  
 X--  
 X--  
 --X--  
 --X--  
 X--

UNIDAD PRIVADA ----- -----	ÁREA PRIVADA M2	COEFICIENTE DE TORRE O SECTOR	COEFICIENTE GENERAL (%) -----
APARTAMENTO N° 235 0,9399	54,27	2,0206	
APARTAMENTO N° 236 1,0218	59,00	2,1967	

APARTAMENTO N° 237 1,0218	59,00	2,1967
APARTAMENTO N° 238 0,9393	54,24	2,0194
APARTAMENTO N° 241 0,9393	54,24	2,0194
APARTAMENTO N° 242 1,1307	65,29	2,4308
APARTAMENTO N° 243 0,8198	47,34	1,7625
APARTAMENTO N° 244 0,9399	54,27	2,0206
APARTAMENTO N° 245 0,9399	54,27	2,0206
APARTAMENTO N° 246 1,0218	59,00	2,1967
APARTAMENTO N° 247 1,0218	59,00	2,1967
APARTAMENTO N° 248 0,9393	54,24	2,0194
APARTAMENTO N° 251 0,9393	54,24	2,0194
APARTAMENTO N° 252 1,1307	65,29	2,4308
APARTAMENTO N° 253 0,8198	47,34	1,7625
APARTAMENTO N° 254 0,9399	54,27	2,0206
APARTAMENTO N° 255 0,9399	54,27	2,0206
APARTAMENTO N° 256 1,0218	59,00	2,1967
APARTAMENTO N° 257 1,0218	59,00	2,1967

APARTAMENTO N° 258	54,24	2,0194
0,9393		
APARTAMENTO N° 261	54,24	2,0194
0,9393		
APARTAMENTO N° 262	65,29	2,4308
1,1307		
APARTAMENTO N° 263	47,34	1,7625
0,8198		
APARTAMENTO N° 264	54,27	2,0206
0,9399		
APARTAMENTO N° 265	54,27	2,0206
0,9399		
APARTAMENTO N° 266	59,00	2,1967
1,0218		
APARTAMENTO N° 267	59,00	2,1967
1,0218		
APARTAMENTO N° 268	54,24	2,0194
0,9393		
<b>SUBTOTAL -----</b>	<b>100.0000 -----</b>	
<b>46.5140</b>		
<b>GRAN TOTAL-----</b>	<b>-----</b>	
<b>100.0000</b>		

X--  
 --X--  
 --X--X--X--X--X--

**PARÁGRAFO 1.-** El coeficiente de copropiedad de los parqueaderos se calculó haciendo una ponderación objetiva entre el área privada, la destinación y características de los inmuebles que conforman **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, que en su **Etapa 1 es Residencial**, una vez se incorporen los Locales Comerciales, el cálculo de los coeficientes se hará se acuerdo a los parámetros dados por el Artículo 27 de la Ley 675 de 2001. En consecuencia, los coeficientes aquí establecidos son provisionales o transitorios. X--X--  
 -X--  
 X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--X--

**PARÁGRAFO 2.-** De acuerdo a lo estipulado en el párrafo del Artículo 26 de la Ley 675 de 2001, se ponderó el área privada de los Parqueaderos, teniendo como punto de referencia un metro cuadrado de Parqueadero, al determinar que un metro (1) cuadrado de Apartamento, tiene un valor igual a tres (3) veces un metro cuadrado de





X--  
-X--  
--X--

----- **MÓDULO ESPECIAL** -----  
-----

Para efectos del pago de las **PÓLIZAS DE SEGUROS**, que cubran los riesgos de **incendio, terremotos y demás** que tengan relación directa y/o indirecta con **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, el valor de dicho ítem se distribuye entre **todos** los propietarios de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL de las etapas desarrolladas,dado que las **indemnizaciones** provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en los casos en que ésta sea procedente. Si **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** no es reconstruido el importante de la indemnización se distribuirán en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados,de conformidad con el coeficiente de copropiedad expresado en el **Artículo 43°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, (Parágrafo 2° - Artículo 15 – Ley 675 de 2001). X--  
X--  
-X--  
X--

----- **CAPITULO VIII** -----  
-----

**ARTÍCULO 47° .- SEGUROS:** **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, podrá construir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción **total** del mismo y en especial y con carácter **obligatorio** las pólizas de **incendio y terremoto** de los **bienes comunes** de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. X--  
X--  
-X--

**ARTÍCULO 48° .- PAGO DE PRIMA:** El Administrador de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, deberá contratar el anterior seguro por el valor **de reposición a nuevo** de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, con la compañía detrminada por el Consejo de Administración. (Valor de Reposición: Es el equivalente a la suma de dineros que se requierepara reponer,reemplazar o adquirir un bien nuevo de las mismas características, marca, clase o capacidad del afectado o perdido). La prima de segurps se distribuirá entre todos los **propietarios** de acuerdo con los coeficientes de copropiedad indicados en el **Artículo 43°**. ( En concordancia con el Módulo Especial – **Artículo 46°** ) del presente Reglamento. X--  
X--  
--X--  
X--  
-

----- **CAPITULO IX** -----  
-----



**Enero**, y durante ese lapso regirá el presupuesto vigente en el año precedente, incrementado en un porcentaje igual al incremento del salario mínimo, para el año en cuestión. ( Es decir para el año que empieza) y hasta que la Asamblea General de Propietarios apruebe el nuevo presupuesto.

**ARTÍCULO 53° .- DÉFICIT PRESUPUESTAL:** Cuando las partidas presupuestales resulten insuficientes, el Administrador convocará inmediatamente a los propietarios y demandará los reajustes del caso. La Asamblea procederá a decretarlos, indicando la forma y oportunidad del pago de dicho reajuste.

**ARTÍCULO 54° .- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, o si resultare insuficiente el presupuesto, el Administrador deberá convocar a la Asamblea a una reunión **extraordinaria**, con el fin de proponer los reajustes presupuestales necesarios y la distribución de tales reajustes entre los propietarios. Aprobado el reajuste, la Asamblea determinará la forma y tiempo de pago de estas cuotas extraordinarias. **PARÁGRAFO 1.** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias. **PARÁGRAFO 2.** La imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, requerirá que tal decisión sea aprobada por una mayoría calificada del Setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL (Numeral 2 del Artículo 46 de la Ley 675).

**ARTÍCULO 55° .- INTERESES DE MORA Y PUBLICACIÓN DE LISTA DE MOROSOS:** El **retardo** en el incumplimiento del pago de expensas, causará interes de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios con un quórum simple y con el voto favorable de la mitad más unos de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión establezca un interes inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, solo en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. La convocatoria a reuniones de Asamblea Ordinaria o Extraordinaria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**ARTÍCULO 56° .- FINALIZACIÓN DE LA MORA:** Para efectos de este Reglamento, se considerará que la mora finaliza cuando efectivamente haya ingresado a las arcas de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, las sumas adeudadas.



----- CAPITULO X -----  
-----

**ARTÍCULO 61° .- MODIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS:** Los bienes o áreas privadas, podrán ser modificadas por sus propietarios, siempre y cuando tales modificaciones **no comprometan** la seguridad, la solidez, conservación, salubridad, estética y armonía arquitectónica de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. Las modificaciones deberán ser debidamente **aprobadas**, por la **Curaduría Urbana de Pereira**, o la entidad que cumpla tal función, y por el Consejo de Administración, cuando por la naturaleza de los trabajos se hacen obligantes. Si por efecto de Modificaciones o Reformas en una unidad privada se afectasen las áreas comunes u otras áreas privadas de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, el propietario, deberá responder por los daños y perjuicios que ocasione dichas reformas. **PARÁGRAFO 1:** El Consejo de Administración aprobará la modificación proyectada por la mayoría de los votos de los asistentes a la reunión, para las demás formalidades, se observaran las normas establecidas por este Reglamento. Cuando un daño o desperfecto afectase varias unidades privadas, la Administración, si lo estima conveniente y previa notificación a los correspondientes propietarios, procederá a ordenar la ejecución de las obras de reparación, las cuales serán de cargo de los propietarios afectados en la proporción que determine la Administración, el plazo para pagar las cuotas será fijado por la misma Administración. Los propietarios que efectúen reformas, están obligados a observar la máxima diligencia y cuidado, teniendo siempre consideración y respeto por los vecinos, evitando arrojar escombros en las zonas comunes, cuidando de no causar perjuicios y daños en los bienes privados, comunes, andenes y vías. **PARÁGRAFO 2:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, y dado que aún hay torres que se han construido, las reformas que allí se llegaren a presentar no son objeto de discusión ni aprobación por parte, ni del consejo de administración, ni por parte de la asamblea general de propietarios, y desde ya los propietarios de unidades privadas autorizan a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A ., o quien la sustituya, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDECOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**, ha realizar las reformas que requiera. . X---X---X---X---X--- X---X---X---X---X---X---X---  
--X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 62° .- MODIFICACIÓN A LOS BIENES PRIVADOS QUE IMPLIQUEN DIVISIÓN TOTAL:** En los bienes privados en ningún caso, podrán hacerse modificaciones físicas, cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado por efectos de su división. X---X---X---X---X--- X---X---X---X---  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 63° .- REPARACIONES:** Las reparaciones de cada bien de dominio privado serán por cuenta del respectivo dueño , incluyendo el revestimiento interior de los muros de dominio común en la parte correspondiente al bien de dominio privado. la reposición de los vidrios de fachada o que den sobre áreas comunes será asumido como gasto general a cargo de todos los propietarios en cuanto sea ocasionada por motivo de





deberá comunicar por escrito al Administrador su nombre, apellidos y domicilio, dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición respectiva. **8.** Exigir al nuevo adquirente en la Escritura de transferencia su expresa conformidad con este Reglamento de Propiedad Horizontal. **9.** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. **10.** Los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar construcciones. A los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el sótano y primer piso de parqueaderos y apartamentos les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás. **11.** Atender con su propio peculio, sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre los muros maestros y paredes o tabiques divisorios, al mantenimiento del cielo raso y superficie de las paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, pintura y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva unidad. **12.** Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasionaren en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras, o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad, por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. La misma obligación es aplicable cuando se produzcan humedades, por no mantener las instalaciones en debidas condiciones, en caso de encontrarse desocupada la respectiva unidad privada o por no haberse procedido a la reparación de la misma con la prudencia requerida en cada caso. **13.** Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, del Administrador o de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten o no los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad o cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario por obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si ésta no se obtiene directamente, deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo supervigilancia de ésta. **PARÁGRAFO:** Cuando se trate de ejecutar trabajos en un Local Comercial 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. **14.** Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad. Para este último efecto, mantendrá extintores de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo a las directrices que fije la administración de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **15.** Mantener debidamente informado al Administrador de las personas que, con derecho real o contrato a título personal, o por convivencia familiar o amistosa, de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional, a su Local, Parqueadero 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. **16.** 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 marales que dentro de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se ocasionen a otros copropietarios o a terceros, por la acción u omisión dolosa o culposa de sí mismo, de su familia, de las personas residentes o usuarias en su unidad privada con cosas de su propiedad. **17.** Tener registrada en la Administración de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos fijos y móviles, E-mail, fax y demás datos complementarios de domicilio, en cuanto no ocupare personalmente su unidad privada, es decir, suministrar toda la información necesaria para la elaboración d la matrícula interna. **18.** Estacionar los vehículos en los parqueaderos precisamente dentro de las líneas de demarcación. **19.** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** es de uso **Mixto**, el propietario de unidad privada o sus causahabientes a cualquier título, sólo podrán hacerse servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en este Reglamento de Propiedad Horizontal, salvo autorización de la Asamblea. **20.** Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácticamente el Régimen de Propiedad Horizontal. **21.** Asistir a las Asambleas General de Propietarios y concurrir a las citaciones que le haga el Consejo de Administración. **22.** Los tenedores de los Locales Comerciales, deberán solicitar permiso por escrito a la administración para realizar promociones basadas en espectáculos vivos (Anunciadores, vivanderos, etc.) con el fin de no perturbar innecesariamente las actividades del resto de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **23.** El propietario o tenedor de un bien de dominio privado o particular en el que se haya perpetrado la comisión de un delito cualquiera, que afecte directamente sus interes, presentará de manera inmediata y directa la respectiva denuncia penal ante las autoridades competentes y dará información oportuna de este hecho a la administración a fin de que ésta tome los correctivos necesarios que fueren del caso. **24.** Solicitar permiso escrito al Administrador para la utilización especial y temporal de bienes de dominio común, indicando en la solicitud la naturaleza de la utilización y el tiempo estimado de la misma, como por ejemplo, utilización de escalas y ascensor para transporte de muebles y enseres. **25.** Poner el máximo cuidado y diligencia en cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de la culpa leve. **26.** Solicitar a la administración la expedición del paz y salvo para la transferencia del dominio a cualquier título del bien de dominio privado, en los términos establecidos en el Artículo 29 de la Ley 675 de 2001. **27.** Responder de manera verazy oportuna las encuestas formuladas por la administración de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **28.** Dar cumplimiento estricto y oportuno al presente Reglamento y las decisiones adoptadas por los órganos de administración de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **29.** Cumplir con las normas para el funcionamiento de su establecimiento de comercio expedidas por las autoridades correspondientes. **30.** Cumplir con las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración, en materia sancionatoria. **31.** Solicitar autorización previa al Administrador para el ingreso o permanencia de personas en los Locales Comerciales, por fuera de los horarios normales. **32.** Las demás previstas en la Ley.

**PARÁGRAFO 1:** El incumplimiento de las obligaciones indicadas en este Artículo dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que

se originen por el incumplimiento. ---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---  
---X---X---X---X---X---X---X---X

**ARTÍCULO 67° .- DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA. NOCIÓN:** Cada propietario usará su unidad en la forma prevista en este Reglamento, en consecuencia, no la empleará en nada distinto a lo convenido en él, ni podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. ---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**OBLIGACIONES DE VECINDAD .-** Quedan involucradas en este Capítulo todas las disposiciones sobre obligaciones ordinarias de vecindad proferidas por las autoridades nacionales, departamentales o municipales. ---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
--X---X---X---X---X---

**REGLAMENTACIONES:** Con respecto a las normas de convivencia, podrá el Administrador, con la aprobación final del Consejo de Administración, adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar el cumplimiento de tales normas, buscando siempre regular las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores ; así mismo establecerá otras obligaciones con las correspondientes sanciones por el incumplimiento de las mismas. ---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**PROHIBICIONES:** Son prohibiciones, que envuelven obligaciones de **no** hacer, para los propietarios y para todas las personas que a cualquier título ocupen o usen cualquiera de los bienes de dominio exclusivo, en general, el abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. Quedan especialmente **prohibidos** los siguientes actos y conductas por ser contrarios al sistema de Propiedad Horizontal, a este Reglamento y a la buena convivencia: **1)** Destinar la unidad a fines distintos de su objeto y toda actividad contrataria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad, buen nombre y señalada categoría de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** y de sus ocupantes. **2)** Instalar o mantener artefactos que produzcan ruidos o emanaciones molestas o nocivas. **3)** Usar a alto volumen 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. **4)** Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar en cualquier aspecto a los vecinos. **5)** 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



o exhibición de cosas o mercancías, y, en general, destinarlos a cualquier otro objeto que desvirtúe su finalidad, los haga bulliciosos, incómodos, antiestéticos, etc. **b)** 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. **c)** Colocar sobre el frente de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** o en las áreas comunes, corredores, hall de entrada, escaleras y demás bienes comunes, toda clase de mercancías, banderas, pancartas, o avisos no específicamente permitidos. **d)** 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 pasillos, corredores o al exterior, con tonalidades distintas a las de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, sin previa autorización de la Asamblea General del Propietario. **e)** Utilizar las zonas comunes para conferencias y reuniones de carácter político, religioso o gremial. **f)** Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. **g)** 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. **h)** Tapar con cualquier clase de objeto, los gabinetes donde se encuentran instalados los extintores de incendio. **i)** Y, en general, realizar toda clase de obras y todo acto que pueda comprometer la estabilidad y estética de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, o pueda significar daño o molestias o perjudicar la visión de los demás propietarios. X---X

**ARTÍCULO 68°.- NORMAS SOBRE EL USO DE PARQUEADERO:** 1. Cualquier daño causado por un propietario de un vehículo o quien lo conduzca, a otro vehículo deberá ser reportado inmediatamente al Administrador, quien según las circunstancias deberá llamar a las autoridades del tránsito. 2. No podrán estacionarse los vehículos fuera de las líneas que demarcan los parqueaderos. 3. 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. **PARÁGRAFO: Los Parqueaderos designados o marcados como de visitante, no podrán ser usados de manera permanente 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.** X---X

**ARTÍCULO 69° .- MODIFICACIONES O REFORMAS DE LOS BIENES COMUNES:** Los bienes comunes destinados al uso o servicio común mientras conserven este carácter son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes privados. Es función de la Asamblea General, la aprobación de las reparaciones en los bienes y áreas comunes de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, debiendo éstas ser consultadas y aprobadas por la

Curaduría Urbana de Pereira, cuando fuere del caso. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
--X---  
X---

**ARTÍCULO 70° .- DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA:** Se procederá a la reconstrucción de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** en los siguientes eventos: **1.** Cuando la destrucción o deterioro de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, fuere inferior al setenta y cinco (75%) por ciento de su valor comercial. **2.** Cuando no obstante la destrucción o deterioro fuere superior al setenta y cinco por ciento (75%) de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. **PARÁGRAFO 1:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2:** Reconstruido **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. X---X---X---  
-X---  
X---X---X-

**ARTÍCULO 71° .- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DE EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL:** Cuando la destrucción o deterioro afecte una o varias torres o etapas que haga o hagan parte de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la torre o las torres o etapas en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior, en concordancia con el numeral 2° del artículo 13° de la Ley 675 de 2001. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de **todo** **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, ubicados en una determinada torre o torres o etapa, serán de cargo de la **totalidad** de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad . En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO.** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente . X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X---  
X---  
--X---

----- **CAPÍTULO XI** -----

**ARTÍCULO 72° .- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:** Cada propietario y su sucesores a cualquier título en el dominio, tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagrada la Ley 675 de Dos Mil Uno (2001). Son derechos especiales surgidos del Régimen de Propiedad Horizontal, los siguientes: **a)** Enajenar libremente su



**ARTÍCULO 73° .- RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO :**

Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: **1.** No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. **2.** No cambiar su destinación. **3.** Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso légitimo, por paso del tiempo. **4.** Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios. **PARÁGRAFO 1:** Para efectos de la compensación económica establecida en el Numeral 4 del presente Artículo, y en virtud que **todos** los Apartamentos gozan o disfrutan de un área común de uso exclusivo denominados Balcones, se establece por este Reglamento que no se podrá compensación económica por el uso exclusivo del Balcón. **PARÁGRAFO 2:** No obstante lo expresado en el párrafo anterior, los Apartamentos del Primer Piso que gozan de un área común de uso exclusivo destinada para Zona Verde – Jardín, se le podrá establecer como compensación **hasta** el 5% del valor de la expensa mensual que deba sufragar el respectivo Apartamento que disfruta de esta área común, siempre y cuando así lo apruebe la Asamblea General de Propietarios, como expensa adicional. X---X---X---X---X---  
 --X---  
 X---  
 --X---  
 X---X---

----- **CAPITULO XII** -----  
 -----

**ARTÍCULO 74° .- ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN:** La dirección y administración de la Persona Jurídica corresponde a: **a)** La Asamblea General de Propietarios. **b)** El Consejo de administración. **c)** el Administrador de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y **d)** El Revisor Fiscal, éste último cargo de acuerdo a la obligatoriedad que impartió la Ley 675 de 2001 en su Artículo **56**, para los Conjuntos de uso Mixto.

**PARÁGRAFO:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se está construyendo y entregando por etapas, y en esta **Etapla 1** no existen Locales Comerciales que es lo que hará que **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, sea un conjunto mixto, hasta que no entre la etapa donde se incorporen Locales Comerciales, el Revisor Fiscal de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, podrá ser un propietario o tenedor de bien privado (Artículo 56 – Ley 675 de 2001), una vez que se incorporen los Locales Comerciales, el Revisor Fiscal deberá cumplir los requisitos exigidos en el ya citado artículo. X---  
 --X---  
 X---X---X---X---X

**ARTÍCULO 75° .- ORDEN JERÁRQUICO DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN:** Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicamente detalladas en los Artículos siguientes. Sin embargo en caso de duda debe entenderse que el Administrador tiene suficientes atribuciones representativas y ejecutivas, en tanto no

le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en disposiciones de la Asamblea General de Propietarios. O en lo de su cargo por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración es un órgano intermediario entre la Asamblea y el Administrador con funciones de: Control, sanción, dirección, interpretación. La Asamblea General de Propietarios es en todo caso la máxima autoridad en **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. PARÁGRAFO .- TRABAJO ARMÓNICO:** En el ejercicio de sus respectivas funciones, las autoridades de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** deberán trabajar armónicamente propiciando el cumplimiento de los fines de la Persona Jurídica.

**ARTÍCULO 76° .- DECISIONES:** Las decisiones adoptadas por los órganos de administración se fundamentaran en el presente Reglamento y en la Ley, en especial la 675 de 2001, y deberán estar motivadas.

----- **CAPITULO XIII** -----  
-----

**ARTÍCULO 77° .- ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS – INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES:** La Asamblea General de Propietarios la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

**PARÁGRAFO:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se está desarrollando , construyendo y entregando por etapas o fases, la asamblea general de propietarios estará conformada por la totalidad de unidades ya construidas y debidamente entregadas.

**ARTÍCULO 78° .- REUNIONES ORDINARIAS:** La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año, en el Municipio de Pereira, en el mes de Febrero, con el objeto de: Examinar la situación general de la persona jurídica; examinar, aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual del ingreso y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador; considerar los informes de gestión presentados por el Consejo de Administración y el Administrador, lo mismo que el informe del Revisor Fiscal; hacer las elecciones o nombramientos que le correspondan; y adoptar en general,todas las medidas que reclamen el cumplimiento de la Ley, de este Reglamento y que tiendan al interés de la Propiedad Horizontal y al común de los propietarios.









les hará conocer de todos los propietarios por medio de cartas y de avisos fijados en sitio visible de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. **NOTA: Por ser fundamental en la toma de decisiones se incorpora en este Reglamento de Propiedad Horizontal parte de algunas setencias de la Corte Constitucional y que por el orden jerárquico de normas, está por encima inclusive de la misma Ley 675 de 2001, y que son: N° 1: Las decisiones adoptadas por las Asambleas de Copropietarios obligan pero no pueden contrariar la constitución. (...).**“ La Propiedad Horizontal impone a los copropietarios el uso común de algunas áreas, y la consiguiente necesidad de atender a su administración de manera colectiva, a través de un órgano colegiado en el que están llamados a participar democráticamente todos ellos: la Asamblea General de Propietarios. Las decisiones de este órgano, obligan a quienes tenían derecho a participar en la Asamblea y no lo ejercieron (Directamente o por medio de apoderado), lo mismo que a aquellos que participaron y cuyas propuestas no fueron acogidas por la mayoría. Así, “es claro que el juez de tutela no puede exonerar el pago de expensas de administración ni puede favorecer el incumplimiento de los deberes u obligaciones derivadas de la vida en comunidad, pues como bien lo afirmó esta corporación: “Abusa de la acción de tutela quien, desquiciando el objeto de la misma, pretende amparar lo que no es un derecho suyo sino precisamente aquello que repugna al orden jurídico y que apareja responsabilidad y sanción: La renuencia a cumplir las obligaciones que contrae”.

**b) Límites de la potestad reguladora de las Asambleas de Copropietarios.** Sin embargo, la potestad reguladora de las Asambleas de Copropietarios **debe entenderse limitada por la Constitución y la Ley**, razón por la cual no pueden sus miembros, así actúen de consenso, arrogarse la competencia para modificar o derogar la legislación sobre los servicios públicos domiciliarios (C.P., art. 369), como lo hizo la Asamblea de la Agrupación Comercial Popular A, y lo aceptó el juez de instancia. Al respecto, debe retirarse que: “Los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuales son las medidas que adoptaran en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la Propiedad Horizontal, para lo cual deben contar con las expensas indispensables para atender dichas necesidades. Sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4° de la carta dispone que aquella es “**norma de normas**” y como tal vinculada no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, **pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales**. Si bien un derecho subjetivo le da al titular un poder de actuación para la satisfacción de sus intereses, esto no autoriza a que se ejercite de forma contraria a su finalidad o sin un propósito legítimo que lo autorice, pues de acuerdo con el numeral 1° del Artículo 95 de la Constitución toda persona “**Debe respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios**”. Esto significa que los derechos no son absolutos sino que encuentran límites y restricciones en los derechos de los demás y en la primacía del orden justo, los cuales deber ser interpretados de tal forma que hagan compatibles el

















X---X X---X---  
-X---  
X---X---X---X---X---X---X

**PARÁGRAFO:** Inialmente se aprueban un tope máximo de dos (02) salarios mínimos mensuales vigentes, cifra ésta que estará vigente hasta que el Consejo de Administración decida otro valor. 9. Crear los empleos que considere necesarios para atender a la prestación de los servicios generales y a la conservación y sostenimiento de los bienes comunes, fijando la remuneración de los mismos. 10. Convocar a la Asamblea General a reunión extraordinaria cuando el Administrador no lo hiciere oportunamente y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este Reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente. 11. Controlar que los recursos del fondo de imprevistos sean contabilizados e invertidos de manera independiente a los recursos ordinarios y aprobar las cuentas del Administrador y los estados financieros presentados por éste. 12. Señalar la cuantía de la fianza que deba presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la propiedad horizontal siempre y cuando se considere oportuno exigir dicha fianza. 13. Reglamentar con todo el detalle los horarios, formas y demás, respecto al uso de los bienes comunes, para permitir su utilización adecuada por todo los propietarios de bienes privados y evitar el surgimiento de conflictos. 14. Autorizar la unión de dos (2) o más bienes de dominio privado y la utilización exclusiva de zonas comunes, que se requieran para estos efectos, en los casos previstos en el Artículo 20° del presente Reglamento y con sujeción a lo allí estatuido. 15. Dirimir los conflictos surgidos entre los propietarios de bienes privados u ocupantes en razón del uso de los bienes comunes o en cuanto a supuestos abusos en el uso y goce de los bienes de dominio privado. Igualmente dirimir los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes con el Administrador. 16. Determinar su propio Reglamento y expedir los Reglamentos que sean necesarios. 17. Designar su propio Presidente. 18. Planificar el funcionamiento y desarrollo de la Propiedad Horizontal. 19. Controlar la inversión de recursos de la Propiedad Horizontal. 20. Aprobar durante la ejecución del presupuesto los traslados presupuestales que sean necesarios, previa presentación por parte del Administrador del respectivo proyecto acompañado de sus justificaciones, costos y certificación de la disponibilidad de recursos. 21. Citar a propietarios, tenedores y ocupantes para que asistan ante el Consejo. 22. Revisar y verificar las actas de la Asamblea, en su nombre, cuando la comisión designada no se pronuncie oportunamente, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento. 23. Interpretar el Reglamento para su correcta aplicación. 24. Imponer las sanciones a los propietarios y tenedores de los bienes de dominio privado, de conformidad con el presente Reglamento. 25. Autorizar al Administrador para la venta de los bienes muebles o elementos que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. 26. Aprobar contratos a título de tenencia sobre aquellos bienes afectados al uso común, considerados económicamente explotables, el Consejo de Administración, aprobará contratos a título de tenencia sobre los bienes de dominio privado de los que sea o llegare a ser titular del derecho de dominio la persona jurídica, fijando además los cánones o precios respectivos, cualquiera que fuere la cuantía de los



representación legal de la Propiedad Horizontal en todos los casos, tanto frente a terceros, como frente a cada uno de los propietarios u ocupantes, judicial y extrajudicialmente. 3. Presentar y someter a consideración del Consejo de Administración para su presentación en la Asamblea General de Propietarios, una vez finalizado cada período presupuestal, una completa rendición de cuentas comprobadas de su gestión, lo mismo que al retiro de su cargo. Conjuntamente con la rendición de cuentas, presentará un informe sobre la gestión financiera y económica de la Propiedad Horizontal. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General Anual de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y todos los estados financieros de propósito general básico, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal y el proyecto de distribución de gastos comunes entre los propietarios. Estos documentos deberán ser difundidos por el Administrador dentro del término de la convocatoria de la Asamblea General Ordinaria. 5. Presentar a consideración del Consejo de Administración con la periodicidad que éste determine todos los informes sobre la situación y funcionamiento de la Propiedad Horizontal y proponer todas las iniciativas que considere convenientes para la buena marcha de la Administración. 6. Llevar detalladamente, bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad sobre ingresos y egresos de la Administración y el registro de los propietarios de bienes privados y ocupantes a cualquier título de los bienes de dominio privado. 7. Facturar; cobrar y recaudar directamente o a través de apoderado, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la Propiedad Horizontal, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 8. Producir en caso necesario el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de su contribución obligatoria de las expensas comunes tanto ordinarias como extraordinarias, vinculadas con el sostenimiento, conservación, mantenimiento, reposición tanto de los bienes comunes específicos como de los generales, mediante copia certificada por él, del Acta de la Asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de la contribución en mora, acompañada de la certificación expedida por él mismo, sobre la existencia y el monto de la deuda a cargo del propietario moroso. 9. Llevar por cuenta de la Propiedad Horizontal los pagos que sean procedentes, evitando la mora, con cargo al presupuesto respectivo. 10. Contratar de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios la ejecución de las mejoras, reparaciones o modificaciones materiales y también las de carácter urgente para la higiene, seguridad o debida utilización de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, de conformidad con las autorizaciones e instrucciones recibidas del Consejo de Administración, en caso de que no hubiera partida suficiente en el presupuesto inicial correspondiente. 11. Presentar al Consejo de Administración en la forma y con la periodicidad por éste señalada, informes sobre el estado de ejecución del presupuesto. 12. Proveer los empleos creados por el Consejo de Administración, seleccionar, administrar y supervisar todo el personal al servicio de la Propiedad Horizontal, vigilando por el cumplimiento de todas las obligaciones Laborales: Contratos de trabajo, pago de

salarios y prestaciones sociales, inscripción en una E.P.S y en una A.R.P., o su equivalente, etc.; y el pago de las respectivas prestaciones, así como atender en representación de la Propiedad Horizontal los reclamos de los trabajadores ante las autoridades laborales, vigilar el cumplimiento por parte de los empleados de sus obligaciones laborales, utilizando para ello los mecanismos de registro y control que considere necesarios. 13. Manejar y controlar una cuenta bancaria independiente, a nombre de la Propiedad Horizontal para las inversiones y gastos que se requiere el sostenimiento, mantenimiento y funcionamiento de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. 14. Invertir los dineros recaudados para la Propiedad Horizontal por cualquier concepto de forma tal que se garantice la liquidez en dinero para el cumplimiento oportuno de las obligaciones asumidas por la Propiedad Horizontal, de conformidad con las instrucciones dadas por la Asamblea General o en su defecto por el Consejo de Administración. 15. Convocar a la Asamblea General y al Consejo de Administración a reuniones ordinarias y extraordinarias. 16. Elaborar las Actas de las reuniones de Asamblea y Consejo de Administración; hacerlas verificar, aprobar y asentarlas cronológicamente en los libros correspondientes. 17. Hacer conocer de todos los propietarios de bienes privados y ocupantes, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios y Consejo de Administración. 18. Llevar el archivo general de la Propiedad Horizontal con los contratos suscritos, la correspondencia, etc., de tal manera que quede registrada completamente la historia jurídica y administrativa. 19. Atender los reclamos formulados por los propietarios de bienes privados u ocupantes con relación al funcionamiento y utilización de los bienes comunes, al desempeño de las laborales y a la conducta de los empleados al servicio de la Propiedad Horizontal, en especial con la vigilancia, resolviendo, siempre y cuando no sea competencia estatutaria de la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración, las divergencias que se presentaren. 20. Vigilar por el cumplimiento de cada propietario y ocupante de las obligaciones establecidas en la Ley y en el presente Reglamento, con respecto a los bienes de dominio privado y bienes comunes, aplicando en forma directa o coactiva las sanciones procedentes. 21. Contratar y mantener vigente los seguros previstos en este Reglamento, de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General y tramitar las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro. 22. Designar los apoderados especiales, mandatarios, árbitros o peritos que deban actuar a nombre de la Propiedad Horizontal en los casos en que fuere necesario. 23. Otorgar la fianza exigida por el Consejo de Administración para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la Propiedad Horizontal. 24. Elevar a Escritura Pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. 25. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de Registro de Propietarios y Usuarios, y atender la correspondencia relativa a **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. 26. Poner en conocimiento de los propietarios y usuarios de la Propiedad Horizontal, las Actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. 27. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la Persona Jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes







teléfonos (Fijos y Móviles), E- mail, etc., datos éstos suministrados por el propietario y el tenedor si lo hubiere; e. Las sanciones impuestas al propietario o tenedor. La Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración podrán reglamentar sobre contenidos adicionales que deban incluirse en la matrícula interna. X---X---X---X---  
-X---  
--X---  
X

**ARTÍCULO 125° .-** **ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL:** Mientras el Consejo de Administración no elija al administrador de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, ejercerá como tal, el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este Artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) del total de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará el administrador definitivo. X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X---  
--X---

**PARÁGRAFO TRANSITORIO:** En virtud de lo anterior y por mandato de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**, actuara como Administrador inicial de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** la sociedad **CÚPULA S.A.**, Identificada con el **NIT. 800.053.619-8**, representada inicialmente por el señor **JUAN JOSÉ TORRES HERNANDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía **N°98493270**, expedida en Bello (Antioquia), en su calidad de Gerente Suplente. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---

----- **CAPITULO XVI** -----

**ARTÍCULO 126° .-** **REVISOR FISCAL:** La Persona Jurídica **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, tendrá un Revisor Fiscal elegido por la Asamblea General de Propietarios con su respectivo suplente por períodos de un (01) año. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
-X---  
--X---

**ARTÍCULO 127° .-** **REQUISITOS:** El Revisor Fiscal deberá ser contador público titulado o autorizado, con matrícula profesional vigente e inscrito en el Consejo Central de Contadores. X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---  
X---

**PARÁGRAFO:** Sobre los revisores fiscales se pronunció La Corte Constitucional en la Setencia C -670 de Agosto 20 de 2002 y cuyos apartes principales son: “ Pueden desempeñarse como revisores fiscales los contadores públicos titulados como los



la existencia, funcionamiento o actividad de la Propiedad Horizontal . 3. Velar porque se lleven regularmente, la contabilidad de la Propiedad Horizontal, conforme a las normas legales y a la técnica contable, porque se lleven también, las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo de Administración y porque se conserven debidamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y en general, los archivos de la Propiedad Horizontal, impartiendo las instrucciones para tales fines. 4. Inspeccionar oportunamente los bienes comunes y procurar que se tomen a su debido tiempo, las medidas de conservación o seguridad de los mismos. 5. Impartir las instrucciones practicarlas inspecciones y solicitar los informes fueren necesarios, para establecer un control permanente sobre los valores de la Propiedad Horizontal. 6. Presnetar a la Asamblea una vez finalizado cada período presupuestal, un informe sobre la ejecución del presupuesto del período anterior y sobre la gestión del Administrador durante el mismo período. 7. Cumplir con las demás atribuciones que le señalen las leyes y las que, siendo compatibles con las anteriores, se establezcan en el Reglamento y le encomiende la Asamblea General de Propietarios.

----- **CAPITULO XVII** -----

**ARTÍCULO 130° .- RECURSOS PATRIMONIALES:** Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**ARTÍCULO 131° .- FONDO DE IMPREVISTOS:** La persona jurídica denominada **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el impuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. el administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el siguiente Artículo.

**PARÁGRAFO:** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTÍCULO 132° .- MANEJO E INVERSIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS:** Mientras la Asamblea General no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos, se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinario de la Propiedad Horizontal,

debiéndolo mantener invertido en valores de fácil y alta liquidez. Cuando la Asamblea General de Propietarios lo autorizare previa y expresamente, mediante decisión tomada por una mayoría que represente al menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad de los asistentes a la Asamblea de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, podrán hacerse inversiones con el fondo de imprevistos, que es el atender obligaciones o expensas imprevistas. X---X

**ARTÍCULO 133° .- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE IMPUESTOS:** Las participaciones que corresponden a los propietarios de bienes privados en el fondo de imprevistos tienen el carácter de bienes comunes, y por consiguiente siguen forzosamente el dominio de los bienes comunes y no son susceptibles de negociación separada. X---X  
X---X

----- **CAPITULO XVIII** -----

**ARTÍCULO 134° .- APLICACIÓN DE REGULACIÓN:** Todas las obligaciones, derechos y demás prescripciones que corresponden a los propietarios, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, arrendatarios, usuarios u ocupantes de cualquier bien de dominio particular y privado, a cualquier título, a quienes el respectivo propietario deberá hacer conocer el contenido de este Reglamento. El Administrador se obliga a mantener en todo momento el acceso de los usuarios o de cualquier interesado a este Reglamento, así como a los estatutos de la Propiedad Horizontal para su consulta. Igualmente colocará permanentemente en lugares comunales y a la vista del público un compendio de las prohibiciones y obligaciones de los usuarios. De ninguna manera se entenderá el desconocimiento de este Reglamento o el de la Propiedad Horizontal, como causal de exoneración de las sanciones que amerite la conducta desplegada por el infractor. X---X  
X---X  
-

**ARTÍCULO 135° .- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, o entre ellos y el Administrador, 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 y de este reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. X---X  
--X---X

**PARÁGRAFO:** 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). X---

**ARTÍCULO 136° .- CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL:** Las diferencias que ocurrieren entre los propietarios o entre éstos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación del presente Reglamentación, 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. X---

**ARTÍCULO 137° .- EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO:** Teniendo en cuenta la naturaleza de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** y el objeto del presente Reglamento, es obligación fundamental para los propietarios, usuarios y tenedores a cualquier título de las uidades privadas, el cumplimiento oportuno e integral del régimen legal de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento, de los Reglamentos Internos y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial, implicará, adicionalmente a la obligación de indemnizar los perjuicios causados a: **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, a los propietarios o terceros, las consecuencias establecidas en la Ley y en el presente Reglamento. X---

**ARTÍCULO 138° .- ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA:** 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. X---

**ARTÍCULO 139° .- 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 de 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. X---

**ARTÍCULO 140° .- 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. X---X---X---X---X---X---X---X---  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 141° .- 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 (5) días calendario siguientes presente por escrito sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará copia de la solicitud de imposición de la sanción. X---  
-X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 142° .- DECISIÓN:** Vencido el término para presentar descargos, el Consejo de Administración en sesión especiales, 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. X---  
X---  
-X---X---X---X---X---X---X---X---

**PARÁGRAFO:** La no presentación de los descargos por parte del infractor se tendrá como indicio grave en su contra. X---  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 143° .- RECURSO DE REPOSICIÓN:** Dentro de los cinco (5) 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 (5) 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. X---  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 144° .- 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; 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 evitarse al acusador y al acusado, se remitirán mediante correo certificado a sus direcciones registradas en las matrículas internas. X---  
--X---  
X---X---X---X---X---X---X---X---

**ARTÍCULO 145° .- INTERVENCIÓN DEL REVISOR FISCAL:** Al Revisor Fiscal se le comunicará toda decisión y se le convocará para que asista a las reuniones especiales. X---X---X---X---















por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

**ARTÍCULO 158° .- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA:** Una vez registre la extinción total de la Propiedad Horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la Persona Jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la Persona Jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

**CAPÍTULO XXI**

**ARTÍCULO 159° .- CESACIÓN EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES:** Ni el Administrador de la copropiedad, ni el Revisor Fiscal que preste sus servicios a la Propiedad Horizontal, cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo lo que en contrario disponga quien efectúe el nombramiento, en los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

**ARTÍCULO 160° .- APROXIMACIÓN DE ÁREAS:** Aunque las áreas de los bienes de dominio privado y de los bienes comunes de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, están suficientemente determinadas, ellas son aproximadas y las enajenaciones que se hagan se entenderán hechas respecto de inmuebles como cuerpo cierto.

**ARTÍCULO 161° .- INCORPORACIÓN:** Por entenderse incorporado el presente Reglamento en todos los actos o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, o se confiera la tenencia, el uso o el goce de los bienes que integran la Propiedad horizontal, el incumplimiento de sus disposiciones configura incumplimiento de los respectivos contratos y acarrea las consiguientes consecuencias legales y estatutarias. Igualmente por la incorporación mencionada, el presente Reglamento debe ejecutarse de buena fe y obliga no sólo a los que él expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de los derechos y obligaciones en él contenidas o que por Ley pertenecen a ella, tanto para los propietarios de bienes privados, como para la Asamblea, el Consejo de Administración, el Administrador y demás personas vinculadas a la administración y para los que a cualquier título ostenten, usen o gocen de los inmuebles que integran la Propiedad Horizontal.



de Propietarios con arreglo a las normas generales establecidas para este tipo de libros. Los libros Diario, Mayor y Balances y registro de propietarios y residentes requieren registro y autenticación. Esta diligencia debe efectuarse de acuerdo con el Artículo 126 del Derecho 2649 de 1993. Por su parte, el libro de actas debe ser registrado en la Cámara de Comercio de Pereria. Con fundamento en las características y prácticas de la actividad, se sugiere el registro, en un libro auxiliar, del presupuesto y su ejecución. X---X

----- **CAPÍTULO XXII** -----

**ARTÍCULO 163 .- TENENCIA DE MASCOTAS Y ANIMALES EN GENERAL:** El espíritu de este artículo es garantizar la convivencia pacífica y tranquila de los usuarios de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, sin alteraciones entre los moradores que habitan en el mismo. Por lo tanto, por este Reglamento de Propiedad Horizontal, se exige a todo propietario de un animal doméstico, una conducta que garantice la debida atención y adopción de medidas que aseguren que la permanencia de los mismos en la copropiedad no resulte abusiva, peligrosa ni molesta, cumpliendo con todos los requisitos de : Mantenimiento, higiene y alimentación, al mismo tiempo que se asegure la tranquilidad de los vecinos. Todo animal debe ir acompañado por sus dueños, o algún miembro mayor de la familia y con la respectiva cuerda o trailla; ya que un animal suelto representa potencialmente algún peligro, pues podría ser molestado o lastimado por extraños o por otros animales, provocando la reacción natural a una agresión externa. El propietario de cualquier animal domestico debe tomar todas las medidas y precauciones necesarias para evitar la vulneración de derechos fundamentales de quienes puedan llegar a verse afectados por agresiones de sus mascotas, los daños y/o perjuicios a personas o cosas, causados por animales de cualquier tipo, son responsabilidad en cualquiera de sus manifestaciones del dueño o poseedor del mismo, quedando a salvo la responsabilidad, por todo concepto, de la Administración y en general de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**.

X---X  
--X---X---X---X---X --- La presente normatividad hace parte integral de los artículos 66° - 67° - 146° - 147° - 148° - 149° - 150° - 151° y 152° de este Reglamento de Propiedad Horizontal. por lo expuesto: a) Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes. Solo podrán permanecer dentro de las UNIDADES PRIVADAS mascotas domesticas pequeñas siempre y cuando se tengan las debidas condiciones de higiene y no impliquen un peligro, es decir, se prohíbe mantener animales que causen molestias o perjudiquen de alguna forma a los demás usuarios de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. Por lo tanto, en ningún momento los animales pueden permanecer en áreas comunes, ni mucho menos usar estos bienes para hacer sus necesidades, dejando allí sus excrementos. El incumplimiento de las normas aquí citadas, se considera falta grave, que puede ser sancionada por el Consejo de Administración, de acuerdo a lo estipulado en este Reglamento. Los copropietarios, residentes o moradores se encuentran obligados a : 1. Registrar su mascota en la oficina de administración. 2. Mantener al día las vacunas de

las mascotas y entregar copia del carné de vacunas. 3. Identificar las mascotas mediante un collar o similar que contenga la información necesaria del mismo y de sus propietarios. b) se prohíbe el tránsito de mascotas por los prados. Cuando los perros estén por fuera del apartamento, deben portar su respectiva trailla y bozal en caso de que este sea necesario, acompañado de su respectivo amo, dueño o responsable. Los propietarios de perros de las siguientes razas: Stafforshide Terrier, American Staffordshide, Bullmasstiff Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canino, Rotwaeiler, Tosa Japonés, Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros y en general perros u otros animales considerados peligrosos para los residentes y especialmente para los niños, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de Julio de 2002 y las normas que lo modifiquen deben contar con una póliza de responsabilidad civil y verificar que salgan siempre con bozal y en compañía de un adulto responsable. c) Queda expresamente prohibido alimentar mascotas en las áreas comunes de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** así como dejarles recipientes con alimentos en estas áreas, pues incrementan la proliferación de roedores e insectos que solo traen infecciones y enfermedades. d) Los dueños de perros y de otras mascotas, se harán responsables y solidarios de los daños e incomodidades que éstos ocasionen a la comunidad o algún vecino en particular. e) Los dueños de perros y de otras mascotas que hagan ruido (Como por ejemplo ladrar) o puedan causar daños a la copropiedad o a los vecinos, no podrán dejarlos solos en los apartamentos, y se harán responsables y solidarios de los daños e incomodidades que éstos ocasionen a la comunidad o algún vecino en particular. f) En aquellos casos donde se evidencia la tenencia de animales protegidos por la ley ambiental, en vías de extinción u otros en evidente abandono o maltrato serán reportados con la autoridad legal pertinente y se autoriza el ingreso para realizar las medidas del caso. g) De conformidad con las normas del Código Civil Colombiano, las que lo modifiquen o adicionen, las que reglamenten o sustituyan, los propietarios de las mascotas son responsables por los daños que las mismas ocasionen a las personas o las cosas. h) 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. Los propietarios de mascotas están obligados en todo caso a limpiar el excremento o reparar los daños en que incurran las mascotas. i) En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes y mucho menos en áreas comunes de uso exclusivo (Jardines). En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina. j) Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de la autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica. k) Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo alguna circunstancia. l) Las mascotas no podrán hacer uso de las Zonas comunes, para otro fin diferente al tránsito. m) El ingreso de mascotas de los visitantes a **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** se hará bajo responsabilidad del residente del conjunto que autorice el ingreso y se verá limitado exclusivamente a la propiedad del mismo. X--X--X--X--X--X--X--X--X--X por ser fundamental en la toma de decisiones se

incorporan en este Reglamento de Propiedad Horizontal y para hacer parte del mismo, la Ley 746 del 19 de Julio de 2002 y parte de algunas sentencias de la Corte Constitucional y que por el orden jerárquico de normas, está por encima inclusive de la misma Ley, así: ---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X- “LEY 746 DE JULIO 19 DE 2002. Por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos. EL CONGRESO DE COLOMBIA. DECRETA: Artículo 1°. Objeto y ámbito de aplicación. La presente ley tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos en las zonas urbanas y rurales del territorio nacional, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad de pública y el bienestar del propio ejemplar canino. Artículo 2°. Adiciónase al Libro 3, Título 4, del Código Nacional de Policía un capítulo nuevo del siguiente tenor: X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---X--X---X---X---X---X---X---X---X---X---X---

**CAPÍTULO XIII NUEVO.** De las contravenciones especiales con respecto a la tenencia de ejemplares caninos. Artículo 108-A. La tenencia de ejemplares caninos en las viviendas urbanas y rurales requiere que las circunstancias de su alojamiento en el aspecto higiénico y sanitario, de alimentos y custodia, sean las adecuadas, y que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas en general, o para el propio animal. Artículo 108-B. Se permitirá la presencia de ejemplares caninos en los ascensores de edificios públicos y privados que, como guías acompañen a su propietario o tenedor. Para los demás ejemplares, será deber de la copropiedad reglamentar su permisibilidad. En las zonas comunes de propiedades horizontales o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la presente ley. Artículo 108-C. En las vías públicas, en los lugares abiertos al público, y en el transporte público en que sea permitida su estancia, todos los ejemplares caninos deberán ser sujetos por su correspondiente trailla. En el caso de los ejemplares objeto de los artículos 108-E y 108-F de la presente ley, deberán portar además su correspondiente bozal y permiso. En caso de incumplimiento de las anteriores medidas preventivas, el animal será decomisado por las autoridades de policía, y el propietario será sancionado del siguiente modo: multa de cinco (5) salarios mínimos legales diarios por no portar la trailla; multa de diez (10) salarios mínimos legales diarios por no portar el bozal en el caso de los ejemplares definidos en los artículos 108-E y 108-F y multa de quince (15) salarios mínimos legales diarios por no portar el respectivo permiso en el caso de los ejemplares definidos en los artículos 108-E y 108-F en caso de concurrencia de las contravenciones, las multas se aplicarán independientemente. Los gastos por la permanencia del animal en las perreras que el respectivo municipio determine correrán por cuenta de su propietario, el cual podrá retirarlo provisto de los preceptivos bozal y trailla, en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de decomiso. Si el propietario no lo retira en el plazo establecido, el ejemplar se declarará en estado de abandono y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico. Artículo 108-D. Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, parques o lugares públicos. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convencionalmente

los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria, o bien en aquellos lugares que para tal efecto destine la autoridad municipal. Parágrafo. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos que no recojan los excrementos en los lugares señalados en el inciso anterior, tendrán como sanción impuesta por la autoridad municipal competente, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes o sanción de uno (1) a cinco (5) fines de semana de trabajo comunitario consistente en limpieza de los lugares que la respectiva alcaldía municipal defina. En caso de renuencia, se impondrá arresto inconmutable de tres (3) a cinco (5) días: la autoridad municipal procederá a trasladar el caso a la autoridad competente para conocer el caso y aplicar la sanción respectiva. Artículo 108-E. Dado su alto nivel de peligrosidad, se prohíbe la importación de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, American Stafforshire terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas, así como el establecimiento de centros de crianza de esta clase de ejemplares caninos en el territorio nacional. Artículo 108-F. Ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Se considerarán perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características: a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros; b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; c) Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general. Artículo 108-G. INEXEQUIBLE Los menores de edad no pueden ser propietarios de los ejemplares caninos señalados en los artículos 108-E y 108-F del presente capítulo. (Corte Constitucional Setencia C-692 de 2003). Artículo 108-H. Los menores de edad no podrán ser tenedores de los ejemplares de que tratan los Artículos 108-E y 108-F del presente capítulo en las vías públicas, lugares abiertos al público y en las Zonas Comunes de edificios o conjuntos residenciales. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Setencia C-692 de 2003. Igual restricción recae frente a personas que se encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoativas, o presenten limitaciones físicas. En caso de incumplimiento, las autoridades de policía delegadas procederán al decomiso del ejemplar, y se impondrá como sanción a su propietario por parte de las autoridades municipales delegadas, multa de cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes, y el incidente se anotará en el respectivo registro animal. El animal se depositará en las perreras que los municipios determinen. Su propietario contará con un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de decomiso para retirarlo provisto del preceptivo bozal y traílla, una vez cancelada la multa impuesta. Los gastos que genere la estancia del animal en las perreras irán a cargo del propietario. si el propietario no lo retira en el plazo establecido, se declarará al animal en estado de abandono y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico. Parágrafo. En el caso de las personas que presenten limitaciones físicas, se

exceptuarán los ejemplares caninos que sirvan como perros guías. Artículo 108-I. Registro de los ejemplares potencialmente peligrosos. Todos los ejemplares caninos que pertenezcan a la categoría establecida en los artículos en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos que se establecerá en las alcaldías municipales, para obtener el respectivo permiso. En este registro debe constar necesariamente: a) Nombre del ejemplar canino; b) identificación y lugar de ubicación de su propietario; c) Una descripción que contemple las características fenotípicas del ejemplar que hagan posible su identificación; d) El lugar habitual de residencia del animal, especificado si está destinado a convivir con los seres humanos o si será destinado a la guarda, protección u otra tarea específica. Para proceder al registro del animal, su propietario debe aportar póliza de responsabilidad civil extracontractual suscrita por su propietario, la que cubrirá la indemnización de los perjuicios patrimoniales que dichos ejemplares ocasionen a personas, cosas, o demás animales; así como el registro de vacunas del ejemplar, y certificado de sanidad vigente, expedido por la secretaría de salud del municipio. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. En este registro se anotarán también las multas o sanciones que tengan lugar, y los incidentes de ataque en que se involucre el animal. Una vez registrado el ejemplar, la autoridad municipal delegada expedirá el respectivo permiso para poseer esta clase de perros. Este permiso podrá ser requerido en cualquier momento por las autoridades de policía respectivas. Parágrafo 1°. Quien posea animales pertenecientes a esta categoría contará como un plazo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para proceder al registro del ejemplar en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos de su respectivo municipio. Parágrafo 2°. El propietario que se abstenga de adquirir la póliza de responsabilidad civil extracontractual, acarreará con todos los gastos para indemnizar integralmente al (los) afectado (s) por los perjuicios que ocasione el ejemplar, sin perjuicio de las sanciones que establezca la ley. Artículo 108-J. Las instalaciones que alberguen a los ejemplares objeto de los artículos 108-E y 108-F del presente capítulo, deben tener las siguientes características: las paredes y vallas deben ser suficientemente altas y consistentes y deben estar fijadas a fin de soportar el peso y la presión del animal; las puertas de las instalaciones deben ser tan resistentes y efectivas como el resto del contorno y deben diseñarse para evitar que los animales puedan desencajar o abrir ellos mismos los mecanismos de seguridad: el recinto debe estar convenientemente señalizado con la advertencia de que hay un perro peligroso en este sitio. En caso de incumplimiento con esta medida preventiva el animal será decomisado por las autoridades de policía, y el propietario será sancionado por las autoridades municipales delegadas, con multa de hasta un (1) salario mínimo mensual. Los gastos que por la permanencia del animal en las perreras que el respectivo municipio determine correrán por cuenta de su propietario, el cual podrá retirarlo provisto del preceptivo bozal y trailla una vez demuestre que las instalaciones en que se mantendrá el animal cumplen con las normas de seguridad establecidas en el presente artículo. En todo caso la permanencia del ejemplar en las perreras no podrá exceder de quince (15) días contados a partir de la fecha de decomiso; si el propietario no lo retira en este plazo, se declarará al animal en estado de abandono, y se podrá proceder a su sacrificio eutanásico. Artículo

108-K. Toda compra, venta, traspaso, donación o cualquier cesión del derecho de propiedad sobre el ejemplar canino clasificado como potencialmente peligroso deberá anotarse en su registro del Censo de Perros Potencialmente Peligrosos, y en caso de cambio de municipalidad del ejemplar se deberá inscribir nuevamente en donde se ubique su nuevo lugar de residencia, aportando copia del registro anterior. Artículo 108-L. Si un perro potencialmente peligroso ataca a otra mascota, su propietario será sancionado por la autoridad municipal competente con multa hasta de dos (2) salarios mínimos mensuales y estará obligado a pagar por todos los daños causados a la mascota. Si el perro es reincidente se procederá al decomiso y sacrificio eutanásico del animal por parte de las autoridades que las alcaldías municipales desigen para tal fin. Artículo 108-M. Si un perro potencialmente peligroso ataca a una persona infligiéndole lesiones permanentes de cualquier tipo, se procederá al decomiso y sacrificio eutanásico del animal por parte de las autoridades que la alcaldías municipales desigen para tal fin. Artículo 108-N. Las peleas de ejemplares caninos como espectáculo quedan prohibidas en todo el territorio nacional. Las personas que organicen, promuevan o difundan las peleas de ejemplares caninos como espectáculo tendrán como sanción impuesta por las autoridades municipales delegadas, multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de la responsabilidad penal que contempla la Ley 84 de 1989 sobre actos de crueldad hacia animales. Los ejemplares caninos que sean utilizados en este tipo de actividad, serán decomisados por las autoridades de policía delegadas, y se les aplicará la eutanasia. Artículo 108-O. Se prohíben en todo el territorio nacional las asociaciones caninas orientadas al entrenamiento de ejemplares para su participación en peleas de perros como espectáculos, para la agresión a las personas, a las cosas u otros animales. Las personas que organicen, promuevan o difundan este tipo de asociaciones tendrán como sanción impuesta por las autoridades municipales delegadas, multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de la responsabilidad penal que contempla la Ley 84 de 1989 sobre actos de crueldad hacia animales. Artículo 108-P. Las autoridades municipales promoverán el remate, la adjudicación o la adopción de los animales decomisados a terceras personas, siempre y cuando éstos no representen perjuicio para la comunidad. Una vez vencido el término para retirar el animal por su dueño, éste se prorrogará automáticamente por cinco (5) días más para dar cumplimiento a lo señalado en este artículo. En todo caso el nuevo propietario deberá pagar los gastos de permanencia del animal en las perreras y proceder al cumplimiento de los demás requisitos de ley para la tenencia de perros". Artículo 3°. Se autoriza a los municipios para definir las atrifas que se cobrarán a los propietarios por efectos del registro en el Censo de Perros Potencialmente Peligrosos, la expedición del permiso correspondiente, así como las condiciones por las cuales se suspenda o cancele el permiso para poseer ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Artículo 4°. Los concejos distritales y municipales, mediante acuerdos regularán o prohibirán el ingreso de perros y gatos a las zonas de juego infantiles ubicadas en las plazas y parques del área de su jurisdicción. Artículo 5°. En los conjuntos cerrados, urbanizaciones, edificios con régimen de propiedad horizontal podrá prohibirse la permanencia de ejemplares caninos potencialmente peligrosos a solicitud de cualquiera de los copropietarios o residentes, por decisión mayoritaria de las





Para efectos del estudio que la Sala pretende realizar, resulta necesario precisar que el concepto de animales domésticos al cual se hará mención en esta providencia comprende a aquellos que pertenecen a especies que viven ordinariamente bajo la dependencia del hombre, como perros, gatos, etc.; por lo tanto, de la misma se excluyen los animales domesticados, salvajes o bravíos y silvestres, en los términos que establece el artículo 687 del Código Civil Colombiano y el 29 de la Ley 84 de 1989 o “Estatuto Nacional de Protección de los Animales”. Ahora bien, las desaveniencias producidas por la tenencia de animales domésticos en los sitios de habitación y, más aún, si con ocasión de la misma se invoca derechos fundamentales, como en los casos que plantean las tutelas en estudio, se hace preciso analizar las posibles causas que dan lugar a la convivencia “hombre-animal”. Dentro de una gran variedad de circunstancias posibles, cabe destacar las siguientes modalidades: a. Cuando con la tenencia del animal la persona busca facilitar su proceso de acercamiento e integración con el medio ambiente que lo rodea, en cuanto la participación en ese entorno se dificulta con ocasión a un impedimento físico grave. A manera de ejemplo, podría anotarse la relación de dependencia que pueden desarrollar los invidentes frente a sus perros – guía; en esta circunstancia, el animal se convierte en un medio que facilita el desarrollo de la personalidad y el ejercicio de la libertad de acción y movilización del discapacitado visual, ya que actúa como instrumento compensatorio del órgano de los sentidos del cual carece por razones congénitas o accidentales, le garantiza seguridad y autonomía para su desenvolvimiento, disminuyendo así su vulnerabilidad y permitiéndole asumir los riesgos del mundo externo en forma más independiente. b. Aquella en la cual se refleja el propósito de las personas de satisfacer el deseo de llevar a cabo una afición que puede concretarse en la crianza, cuidado, educación, exposición de animales con fines de entrenamiento, recreación, o por propósitos lucrativos o económicos, de carácter lícito y bajo condiciones estrictas de protección del animal. c. Por último, se evidencia otra situación relacionada específicamente con el comportamiento afectivo de los seres humanos, en donde el animal se convierte en un objeto de cariño y compañía en grado quizás igual o superior a una persona integrante de la familia o de su núcleo social, al cual se le destina atención especial, cuidado y amor. En este evento, se pueden observar situaciones extremas, en donde se pretende reemplazar con el animal la carencia de apoyo afectivo, el cual adquiere niveles importantes de afectación en la salud mental de los individuos, generando tendencias depresivas causadas por la soledad o el rechazo del mundo exterior y que se ven restribuidas y aliviadas por la compañía, el cariño y la confianza que se obtiene del animal. Así pues, la diversidad y los grados de importancia de las causas que conducen a generar ese vínculo son relevantes para la condición humana vistas desde una órbita subjetiva según el caso particular.

2.3.2. La tenencia de animales domésticos supone el ejercicio de derechos fundamentales. Con fundamento en las anteriores premisas, para la Sala no hay duda sobre el estrecho vínculo que presenta la tenencia de un animal doméstico con el ejercicio de derechos por parte de su propietario o tenedor, los cuales deben ser objeto de protección y garantía jurídica. En primer término, bajo el presupuesto de que los derechos fundamentales son aquellos que pertenecen a toda persona en razón a su dignidad humana, son inherentes al ser humano, tienen un carácter inalienable y su

definición depende no sólo de la naturaleza del derecho sino también de las circunstancias particulares del caso en estudio, se concluye que frente a la situación de la tenencia de animales domésticos, los derechos fundamentales que en forma diáfana se relacionan con la definición descrita son los relativos al libre desarrollo de la personalidad (CP., art. 16) y a la intimidad personal y familiar (CP., art.15). La Corte ha desarrollado y definido ampliamente el derecho constitucional fundamental al libre desarrollo de la personalidad, cuyos alcances se resumen como se señala a continuación: “El núcleo esencial de este derecho protege la libertad general de acción, vinculada estrechamente con el principio de dignidad humana (CP art.1), cuyos contornos se determinan de manera negativa, estableciendo en cada caso la existencia o inexistencia de derechos de otros o disposiciones jurídicas con virtualidad de limitar válidamente su contenido. (...). La autodeterminación se refiere al ser humano y a la potencialidad de desarrollarse según su propia naturaleza y aptitudes y acorde con su dignidad. A diferencia del derecho a la intimidad (CP art.15), que involucra un derecho a no ser molestado, el derecho al libre desarrollo de la personalidad es un derecho de status activo que exige el despliegue de las capacidades individuales, sin restricciones ajenas no autorizadas por el ordenamiento jurídico. Se configura una vulneración de este derecho cuando a la persona se le impide, de forma arbitraria, alcanzar o perseguir aspiraciones legítimas de vida o valorar y escoger libremente las circunstancias que dan sentido a su existencia.” (Negrillas originales). Respecto del derecho a la intimidad personal y familiar, de igual modo, la Corte ha ahondado en el estudio de sus elementos más importantes, como se resalta en el siguiente fragmento jurisprudencial: “(...) La Constitución reconoce a toda persona el derecho fundamental a la intimidad personal y familiar (CP art. 15), antes protegida por la inviolabilidad del domicilio y la correspondencia. La finalidad principal de este derecho es resguardar un ámbito de vida privada personal y familiar, excluido del conocimiento ajeno y de cualquier tipo de intromisiones de otros, sin el consentimiento de su titular. El núcleo esencial del derecho a la intimidad define un espacio intangible, inmune a intromisiones externas, del que se deduce un derecho a no ser forzado a escuchar o a ver lo que no desea escuchar o ver [T-403/92], así como un derecho a no ser escuchado o visto cuando no se desea ser escuchado o visto.” Con fundamento en los anteriores criterios, la Sala estima que el mantenimiento de un animal doméstico, como el caso de un perro, en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios a los copropietarios o vecinos, constituye un claro desarrollo del derecho al libre desarrollo de la personalidad (C.P, art. 16) y a la intimidad personal y familiar (C.P., art.15) que el Estado debe respetar, como medio para que el ser humano exprese su autonomía y sin más limitaciones que las que imponen los derechos de los demás y el orden jurídico.

### 2.3.3. Elementos básicos de las restricciones a los derechos de los propietarios o tenedores de animales domésticos con respecto a los demás copropietarios y vecinos en el régimen de propiedad horizontal.

Con apoyo en el principio general que rechaza la existencia de derechos absolutos y como quiera que todo derecho detenta un deber correlativo, no sólo ante él mismo sino también frente a los derechos de los demás, unido a la necesidad de una coexistencia armónica entre el ejercicio de los derechos que confluyen en la copropiedad y que con la permanencia de un animal se ponen en contacto, será imperioso que en el seno del

órgano de administración supremo – asamblea general – se lleve a cabo una labor de definición de las medidas mínimas que regulen esa convivencia pacífica, las cuales deberán consignarse en el respectivo reglamento. Para el efecto conviene precisar que las limitaciones al ejercicio de derechos fundamentales, como los que aquí se consignan, se justifican plenamente a fin de que el régimen de propiedad horizontal pueda garantizar la convivencia tranquila de la comunidad, sin alteraciones entre los copropietarios que habitan el mismo inmueble. Desde luego que el desarrollo de los derechos fundamentales como el señalado, implica, a su vez, para el propietario el respecto a las condiciones de protección de los animales durante su tenencia, según el ordenamiento legal vigente – Ley 84 de 1989 -, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales. Esas hacen referencia al deber de cuidado en cuanto a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene o de abrigo, suministro de bebida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener al animal con buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlos en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva. De ahí que resulte viable que la asamblea general de copropietarios pueda exigir del propietario del animal doméstico una conducta determinada que lo proteja y que garantice las condiciones ya señaladas y que, al mismo tiempo, asegure la tranquilidad de los vecinos, como por ejemplo, establecer un control al número de animales que puedan albergarse en el lugar de habitación el que serán ubicados, así mismo, requerir a los propietarios otorgarles la debida atención, y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia de los mismos en la copropiedad no resulte abusiva, peligrosa ni molesta. Es evidente que la presencia de un animal en un sitio residencial y concretamente en el edificio sometido al régimen de Propiedad horizontal puede ocasionar perturbaciones de diferente índole con respecto a los copropietarios del inmueble. Empero, para ello el propietario del animal estará en la obligación de adoptar las precauciones necesarias que impidan dichas perturbaciones o las medidas correctivas del caso (v.g. el uso de bozales y cadenas, el suministro de una adecuada educación, la limpieza de los lugares usados por los animales, etc.), exigibles por la asamblea general o las personas que la representen, siendo el propietario de la mascota el responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión. X---X---X---X---X---X---X---X---X-

**III. DECISIÓN.** En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Revisión de la Corte Constitucional administrando justicia en nombre del pueblo, y por mandato de la Constitución, RESUELVE: Primero.- CONFIRMAR las sentencias de tutela proferidas por el Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca – Sección Primera -, el 4 de julio de 1996, y por el Consejo de Estado – Sección Cuarta -, el 2 de agosto de 1996, en el proceso T- 107537, mediante las cuales se negó la acción de tutela instaurada por la ciudadana Paulina María de las Mercedes Gómez Borda, pero por las razones manifestadas en esta providencia. Segundo.- REVOCAR la sentencia de tutela dictada por el Juzgado Cuarenta y Ocho Civil Municipal de Santafé de Bogotá D.C., el 26 de agosto 1996, en el proceso T-107738, y en su lugar tutelar los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar de los ciudadanos Pedro Ramón



se presenta cuando frente a la acción u omisión de un particular la persona está desamparada, desprovista de un medio de defensa eficaz para resistir o repeler la agresión o amenaza a un derecho. En otras palabras, el afectado con el comportamiento de un particular que carece de un mecanismo de defensa idóneo para garantizar el ejercicio de sus derechos fundamentales, se encuentra en una situación de indefensión. X---X---X---X---X---X Aclarada entonces la idoneidad de la acción, es preciso analizar ahora el tema relacionado con la tenencia de mascotas en conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal y sus límites constitucionales. 4. La tenencia de animales domésticos, como expresión de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y la intimidad personal y familiar, está sujeta a ciertos límites. Si bien es cierto que la Corte ha reconocido que la tenencia de animales domésticos está ligada al ejercicio de los derechos al libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar también lo es que éstos se ven limitados por los derechos de los demás por ejemplo a la intimidad, a la seguridad personal o a al trabajo. Debido a ello, aunque se permite la presencia de ejemplares caninos en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, el ordenamiento jurídico establece algunos condicionamientos. En la Ley 746 de 2002, “por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos”, se ha consagrado lo concerniente a la tenencia de ejemplares caninos en inmuebles sometidos al régimen propiedad horizontal con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar del propio animal. Ello por cuanto es necesario precisar unas reglas mínimas para la convivencia hombre – animal, sobre todo si se reside en un lugar donde habitan más personas. La citada Ley señala que la tenencia de animales domésticos en las viviendas urbanas requiere que las condiciones de su alojamiento se den en un ambiente higiénico y sanitario, así como los alimentos y custodia sean los adecuados para que no se produzca ninguna situación de peligro o incomodidad para los vecinos u otras personas, y para el bienestar del propio animal. También se exige la compañía del dueño o de un tercero mayor de edad en ascensores o edificaciones; además, en las zonas comunes de propiedad horizontal o conjuntos residenciales, los ejemplares caninos deberán ir sujetos por una trailla y provistos de bozal cuando se trate de perros potencialmente peligrosos; las anteriores exigencias también aplican cuando el animal pasee en vía pública, en algún medio de transporte o en los lugares abiertos al público donde sea permitida su estancia. En todo caso, en el régimen de propiedad horizontal la asamblea general, a través del reglamento de copropiedad, podrá reglamentar lo relacionado con las medidas para la tenencia de animales domésticos. En síntesis, el propietario de un perro o animal doméstico debe tomar las medidas y precauciones necesarios para evitar la vulneración de derechos fundamentales de quienes puedan llegar a verse afectados por agresiones de sus mascotas, haciéndose responsable por los daños y perjuicios que pueda causar tanto en las cosas como a las personas. En cuanto a las restricciones a los derechos del libre desarrollo de la personalidad y a la intimidad personal y familiar frente a la tenencia de animales domésticos en inmuebles sometidos a propiedad horizontal, esta Corporación ha señalado lo siguiente: “Con apoyo en el principio general que rechaza la existencia de derechos absolutos y como quiera que todo derecho detenta un deber correlativo, no sólo ante él mismo sino también frente a los derechos de los







**RESUMEN DE ÁREAS POR TORRES Y NIVELES ETAPA 1**  
**RESUMEN DE UNIDADES PRIVADAS**

UNIDAD	CANTIDAD
Parqueaderos descubiertos	105
Apartamentos	96
Total unidades privadas	201

**CUADRO DE ÁREAS POR UNIDAD PRIVADA EN MT 2 – ETAPA 1**

ÁREA	ÁREA	ÁREA	COMÚN	USO	ÁREA – EXCLUS	
ÁREA	UNIDAD	ÁREA	Y/O	USO	CONSTR	
ZONA	ÁREA	TOTAL	GRAN PRIVADA	PRIV	NECES	EXCLUS
VENDIBLE – VERDE	VENDIB	COMÚN	TOTAL PARQUEAD	1.207,50	0,00	
0,00	1.207,50	0,00	1.207,50	5.774,90	6.682,40	SUBTOTAL 1.207,50
0,00	0,00	1.207,50	0,00	1.207,50	5.774,90	6.682,40

**TORRE 1**

APTO.111	54,24	4,26	1,50	60,00	22,48
82,48					
APTO. 112	65,29	5,15	1,56	72,00	25,01
					97,01

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES (3373)**

**FECHA: MAYO DIEZ (10) DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2014)**

**ARTÍCULO 35°. INCORPORACIÓN:** Por entenderse incorporado a la presente **ADICIÓN** el Reglamento de Propiedad Horizontal, otorgado por Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira; la Escritura Pública N° 4449, otorgada el día 11 de Agosto de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira; la Escritura Pública N°970, otorgada el día 22 de Febrero de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, la Escritura Pública N°5267, otorgada el día 27 de

Septiembre de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, y la Escritura Pública N°3884, otorgada el día 16 de Julio de 2013, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, todos los actos o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, o se confiera la tenencia, el uso o el goce de los bienes que integran la Propiedad Horizontal, el incumplimiento de sus disposiciones configura incumplimiento de los respectivos contratos y acarrea las consiguientes consecuencias legales y estatutarias. Igualmente por la incorporación mencionada, el presente Reglamento debe ejecutarse de **buena fe y obliga** no sólo a los que él expresa, si no a todas las cosas que emanan de la naturaleza de los derechos y obligaciones en él contenidas o que por Ley pertenecen a ella, tanto para los propietarios de bienes privados, como para la Asamblea, el Consejo de Administración, el Administrador y demás personas vinculadas a la administración y para los que a cualquier título ostenten, usen o gocen de los inmuebles que integran la Propiedad Horizontal. ....

-----**ARTÍCULO 36°.** A fin de garantizar la continuidad jurídica y administrativa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, de acuerdo a la autorización contenida en la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, que en su Parágrafo 3 del Artículo 7° citó: “**DISPOSICIONES TRANSITORIAS – DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2:** A continuación se reseñan los principales derechos que se conceden a la sociedad “ALIANZA FIDUCIARIA S.A, COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO **EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**”, como constituyente de este Reglamento, en calidad de promotora del proyecto denominado “ **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**” a

saber: ----- **1. MODIFICACIONES Y/O REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Mientras haya o hayan unidades privadas en **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en cualquiera de sus etapas o fases a nombre de la sociedad " ALIANZA FIDUCIARIA S.A., **inicialmente** COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2" y/o quien represente sus derechos o los sustituya a cualquier título, ésta conservará la facultad para modificar y reformar el reglamento de propiedad horizontal, con el propósito de corregir errores, realizar la aclaración de los coeficientes y/o las áreas de las unidades privadas y/o de los módulos de contribución, dividir o englobar materialmente aquellas que sean de su propiedad, desafectar áreas comunes y en general, todo aquello que resulte o sea necesario y que se relacione con el reglamento de propiedad horizontal de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.** En el ejercicio de este derecho **no requerirá** permiso ni autorización de la asamblea general, ni del Consejo de Administración, pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa, lo cual se reconoce con la aceptación que del reglamento harán las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades. Esta facultad solo podrá ser reformada con la aprobación expresa de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en cualquiera de sus etapas, **inicialmente** COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2". Se hacen las siguientes complementaciones, adiciones y reformas ----- El Parágrafo 3 del Artículo 7° de la Escritura Pública No. 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos **quedará así:** -----

**"DISPOSICIONES TRANSITORIAS – DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA INICIALMENTE DEL**

**PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2 DE LAS QUE SE FORMEN O CONSTITUYAN A FUTURO:** A continuación se reseñan los principales derechos que se conceden a la sociedad “ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA INICIALMENTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO **EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**” y de los que se formen o constituyan, como constituyente de este Reglamento, en calidad de promotora del proyecto denominado “ **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**” a saber:-----**1. MODIFICACIONES Y/O REFORMAS Y/O ADICIONES Y/O COMPLEMENTACIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Mientras haya o hayan unidades privadas en **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, en cualquiera de sus etapas o fases a nombre de la sociedad “ALIANZA FIDUCIARIA S.A., inicialmente COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO **EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**” y de las que se formen o constituyan y/o quien represente sus derechos o los sustituya a cualquier título, ésta conservara la facultad para **adicionar**, complementar, modificar, aclarar y reformar el reglamento de propiedad horizontal, con el propósito de corregir errores, realizar la aclaración de los coeficientes y/o las áreas de las unidades privadas y/o de los módulos de contribución, dividir o englobar materialmente aquellas que sean de su propiedad, desafectar áreas comunes y en general, todo aquello que resulte o sea necesario y que se relacione con el reglamento de propiedad horizontal de **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**. En el ejercicio de este derecho **no requerirá** permiso ni autorización de la asamblea general, ni del Consejo de Administración, ni del administrador (a), pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa, lo cual se reconoce con la aceptación que del reglamento harán las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades. Esta facultad solo podrá ser

reformada con la aprobación expresa de la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. o de quien le llegare a sustituir o remplazar en cualquiera de sus etapas, **inicialmente** COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO **EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2**” y de las demás Etapas que se formen o constituyan. **Además se hacen las siguientes complementaciones, adiciones y reformas** ----- El Parágrafo del Artículo 77° de la Escritura Pública No. 857, otorgada el

día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, **quedará así:** ----

----- **PARÁGRAFO:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas o fases, la Asamblea General de Propietarios estará conformada por la totalidad de propietarios, sus representantes o delegados de las unidades privadas ya construidas y terminadas totalmente, y que se les esté facturando expensas comunes. -----El Parágrafo del Artículo 83° de la

Escritura Pública No. 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, **quedará así:** ----- **PARÁGRAFO:** Como

**EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá este porcentaje (20%) entre los propietarios, sus representantes o delegados de las unidades privadas desarrolladas, construidas, terminadas totalmente, debidamente entregadas y que se les esté facturando expensas comunes.----- **El**

**Parágrafo del Artículo 86°** de la Escritura Pública No. 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, **quedará así:** -----

-----**PARÁGRAFO:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL** se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá este porcentaje entre las unidades privadas desarrolladas, construidas, terminadas totalmente y debidamente entregadas, y que se les esté facturando expensas comunes.-----

-----El **Parágrafo del Artículo 91°** de la Escritura Pública No. 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, **quedará así:** -----**PARÁGRAFO:** Como **EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL**, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas o fases, es de entenderse que el total de quórum lo formarán las unidades privadas ya construidas y terminadas totalmente, y que se les esté facturando expensas comunes. -----

-----**ARTÍCULO 37°.** Así mismo, y con el ánimo de complementar, y al mismo tiempo de garantizar la continuidad jurídica y administrativa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, de acuerdo a la autorización contenida en la Escritura Pública N°857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, que en su Parágrafo 3 del Artículo 7° citó: “**DISPOSICIONES TRANSITORIAS – DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2: (...).** Se hacen las siguientes **complementaciones, adiciones y reformas:** -----

-----El **Artículo 66°** de la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedará así:** -----**ARTÍCULO 66°. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y/O USUARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO:** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios u ocupantes tienen las siguientes obligaciones: **1.** Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en los Artículos 14° y 15° del Reglamento de Propiedad Horizontal, (Inicialmente constituido por la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira) absteniéndose de ejecutar acto

alguno que comprometa la seguridad o solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación de los bienes de dominio privado o particular solo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea General de Propietarios. **2.** Ejecutar o efectuar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios en EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. **3.** Contribuir a los gastos necesarios para la administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes de dominio común de acuerdo a los Módulos de Contribución, y el pago de las primas de seguros será de acuerdo al Módulo Especial, establecidos en este Reglamento y con los presupuestos aprobados en debida forma. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá esta obligación, entre las unidades privadas ya construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **4.** Pagar puntualmente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea General de Propietarios. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas o fases, se entenderá esta obligación, entre las unidades privadas ya construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **5.** Pagar puntualmente en general, cualquier suma que le corresponda de acuerdo con este Reglamento, la Ley o cualquier acto que lo obligue en los términos establecidos. **PARÁGRAFO:** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, se está desarrollando, construyendo y entregando por etapas, se entenderá esta obligación, entre las unidades privadas ya

construidas, terminadas totalmente y que se les esté facturando expensas comunes. **6.** Obtener permiso del Consejo de Administración para introducir a su propiedad de dominio privado o particular, cualquier modificación interna no contemplada en los planos de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. A su solicitud acompañará planos de la modificación que pretende y la información necesaria para mayor claridad. El Consejo de Administración otorgará la autorización siempre y cuando la modificación proyectada no afecte la seguridad, solidez y sanidad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y además no implique una reforma del Reglamento, caso éste en el cual se dará traslado a la Asamblea General de Propietarios, organismo que tomará la decisión por mayoría calificada. Si el Consejo negare la solicitud, el interesado podrá apelar ante la Asamblea. En los eventos de integración de bienes de dominio privado o particular contiguos se aplicarán las disposiciones específicas contenidas en este Reglamento. **7.** Todo nuevo propietario deberá comunicar por escrito al Administrador su nombre, apellidos y domicilio, dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición respectiva. **8.** Exigir al nuevo adquirente en la Escritura de Transferencia su expresa conformidad con este Reglamento de Propiedad Horizontal. **9.** No enajenar o conceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento. **10.** Los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. A los propietarios de las unidades privadas, localizadas en el sótano, semisótano y primer piso de parqueaderos, apartamentos, hobbies y locales les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás. **11.** Atender con su propio peculio, sin perjuicio de la copropiedad establecida sobre los muros maestros y paredes o tabiques divisorios, al mantenimiento del cielo raso y superficie de las

paredes y tabiques divisorios, puertas, ventanas, vidrios, pintura y demás obras que sean de carácter interno de su respectiva unidad. **12.** Reparar a sus expensas los desperfectos que se ocasionaren en las partes inmediatamente superiores, inferiores o colindantes por roturas de colectores de aguas negras, o tuberías de aguas potables, que no fueren de uso común, ocurridas en su unidad, por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de los usuarios. La misma obligación es aplicable cuando se produzcan humedades, por no mantener las instalaciones en debidas condiciones, en caso de encontrarse desocupada la respectiva unidad privada o por no haberse procedido a la reparación de la misma con la prudencia requerida en cada caso. **13.** Permitir el ingreso al inmueble de su propiedad, del Administrador o de las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común, sea que afecten o no los bienes comunes o las unidades vecinas. Tales trabajos deberán realizarse con la máxima celeridad o cuidado para evitar dificultades o molestias a los ocupantes. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario para obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si ésta no se obtiene directamente, deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo supervigilancia de ésta. **PARÁGRAFO:** Cuando se trate de ejecutar trabajos en un Local Comercial, Apartamento y/o Hobby y sea necesario romper paredes o piso de otro, el propietario u ocupante de éste último deberá permitirlo, siempre y cuando se le garantice que todos los daños o molestias serán reparados oportunamente por el propietario beneficiado con los trabajos. **14.** Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad. Para este último efecto, mantendrá extintores de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento, de acuerdo a las directrices que

fije la administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **15.** Mantener debidamente informado al Administrador de las personas que, con derecho real o contrato a título personal, o por convivencia familiar o amistosa, de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional, a su Parqueadero, Local Comercial, Hobby o Apartamento con llaves autónomas, cuando sean necesarias, así como informar sobre cualquier modificación, en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio privado o particular, indicando según el caso, el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante a cualquier título. **16.** Responder sin perjuicio de la responsabilidad que pueda 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. **17.** Tener registrada en la Administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, la dirección de su oficina o residencia, teléfonos fijos y móviles, E-mail, fax y demás datos complementarios de domicilio, en cuanto no ocupare personalmente su unidad privada, es decir, suministrar toda la información necesaria para la elaboración de la matrícula interna. **18.** Estacionar los vehículos en los parqueaderos precisamente dentro de las líneas de demarcación. **19.** Como EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL es de **USO MIXTO**, el propietario de unidad privada o sus causas habitantes a cualquier título, sólo podrán hacerse servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en este Reglamento de Propiedad Horizontal, salvo autorización de la Asamblea. **20.** Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone expresa y tácitamente el Régimen de Propiedad Horizontal. **21.** Asistir a las

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

Administrador para el ingreso o permanencia de personas en los Locales Comerciales, por fuera de los horarios normales. **32.** Usar el shut de basuras con todo el cuidado que él mismo requiere, evitando el atasco del mismo y procurando todas las medidas de higiene y salubridad que el desecho de basuras y residuo lo requiera. **33.** Los dueños, tenedores y/o responsables de animales domésticos o mascotas, deben utilizar correas, bozal y permiso de conformidad con lo establecido en la Ley 746 de 2002 y demás normas concordantes vigentes. **34.** Darle un manejo higiénico y de salubridad a los excrementos de perros, gatos y otros animales en áreas comunes y balcones. **35.** Respetar y someterse al cumplimiento de las normas de uso y manejo de: Las piscinas, zonas húmedas, canchas deportivas, gimnasio, zonas bbq, salón social y golfito; así mismo acatar los requisitos que se tienen que cumplir para el buen uso y manejo de los mismos; como también los días y horarios de funcionamiento. Todo lo anterior será complementado en el Reglamento Interno de EL Nogal Club Residencial, el cual es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, usuarios (En cualquier modalidad) visitantes, etc., pues se entiende que todos los propietarios le reconocen y otorgan este derecho de manera expresa al Administrador, para que con la aprobación final del Consejo de Administración, redacte un Reglamento Interno, lo cual se admite con la aceptación que del Reglamento de Propiedad Horizontal y de sus adiciones harán las correspondientes escrituras de adquisición de sus unidades privadas. **36.** Las demás previstas en las Leyes, en especial la Ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO:** El incumplimiento de las obligaciones indicadas en este Artículo dará derecho a imponer las sanciones pertinentes, sin perjuicio de las indemnizaciones que se originen por el incumplimiento.

.....- Así

mismo el **Artículo 67°** de la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de

2011, en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedar**

**así: -----ARTÍCULO 67°. DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA. NOCION:** Cada propietario usará su unidad en el forma prevista en este Reglamento, en consecuencia, no la empleará en nada distinto a lo convenido en él, ni podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios. -----

-----**OBLIGACIONES DE VECINDAD.** Quedan involucradas en este Capítulo todas las disposiciones sobre obligaciones ordinarias de vecindad proferidas por las autoridades nacionales, departamentales o municipales.

**REGLAMENTACIONES.** Con respecto a las normas de convivencia, podrá el Administrador, con la aprobación final del Consejo de Administración, adoptar todas las medidas que juzgue necesarias o convenientes para asegurar el cumplimiento de tales normas, que serán de obligatorio cumplimiento por parte de todos los usuarios (Propietarios, inquilinos, visitantes) de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL so pena de recibir las respectivas sanciones. Dichas normas buscarán siempre regular las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

**PARÁGRAFO:** Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL están obligados a cuidar y conservar los bienes comunes, respondiendo por todo daño que causen a los mismos. Los residentes visitados responderán solidariamente por los actos dañosos de sus visitantes sobre los bienes 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 responsables del comportamiento de su visita, la cual debe acatar las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal que rige EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y el Manual de Convivencia.

.....**PUBLICACIONES:**

Son prohibiciones, que envuelven obligaciones de no hacer, para los propietarios y para todas las personas que a cualquier título ocupen o usen cualquiera de los bienes de dominio exclusivo, en general, el abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o salubridad de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. Quedan especialmente prohibidos los siguientes actos y conductas por ser contrarios al sistema de Propiedad Horizontal, a este Reglamento y a la buena convivencia: **1)** 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. **2)** Instalar o mantener artefactos que produzcan ruidos o emanaciones molestas o nocivas. **3)** Usar a alto volumen 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. **4)** Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de modificar en cualquier aspecto a los vecinos. **5)** Introducir, mantener, conservar o almacenar en los bienes de dominio exclusivo de EL NOGAL LCUB 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. **6)** Acumular basuras en las unidades privadas las cuales deberán

ser eliminadas en forma oportuna. **7)** 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. **8)** Sacudir mercancías, tapicería u objetos en lugar diferente a la unidad de dominio privado respectivo. **9)** Y, 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. **10)** Utilizar los bienes de dominio particular o exclusivo o permitir que otros los utilicen en forma que perturben el sosiego, la tranquilidad o la comodidad de los otros propietarios y/o usuarios y/o ocupantes. **11)** 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. **12)** 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 entradas 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. **14)** Construir nuevos pisos o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones u obras de cualquier clase, que perjudiquen la solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. **15)** 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. **16)** 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. **17)** Tener 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. **18)** Estacionar más de un vehículo en cada parqueadero, **19)** Colocar cualquier aviso en los locales comerciales que no concuerde con el Artículo 40° sobre avisos de este Reglamento. ----- **OTRAS PROHIBICIONES:**

Quedan prohibido a las personas que usen los bienes comunes: **a)** Obstruir en cualquier forma y para cualquier objeto, aunque fuese temporalmente, las puertas, pasillos, escaleras, ascensores, 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. **b)** 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. **c)** Colocar sobre el frente de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL o en las áreas comunes, corredores, hall de entrada, escaleras y demás bienes comunes, toda clase de mercancías, banderas, pancartas, o avisos no específicamente permitidos. **d)** 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 pasillos, corredores o al exterior, con tonalidades distintas a las de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, sin previa autorización de la Asamblea General de Propietarios. **e)** Utilizar las zonas comunes para conferencias y reuniones de carácter político, religioso o gremial. **f)** Arrojar cualquier clase de objetos o basuras a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. **g)** 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. **h)** Tapar con cualquier clase de objeto, los gabinetes donde se encuentran instalados los extintores de incendio. **i)** Y, en general, realizar toda clase de obras y todo acto que pueda comprometer la estabilidad y estética de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o pueda significar daño o molestias o perjudicar la visión de los demás propietarios. **j)** Arrojar o tirar colillas de cigarrillos por las ventanas de las unidades privadas o desde automóviles, en las áreas comunes. **k)** Arrojar basuras u otros objetos en las áreas comunes o fuera del shut o de las canecas dispuestas para tal fin. **l)** Sacudir alfombras, ropas u otros elementos en las ventanas, balcones, áreas libres o escaleras de las torres. **ll)** Exceder los kilovatios de consumo permitidos para cada unidad privada. **m)** Colgar prendas u otros elementos en ventanas, balcones u otros sitios a la vista de vecinos y/o transeúntes. **n)** Mantener cajas y desorden en los balcones comunes de uso exclusivo. **o)** Transitar en toda clase de vehículos (automóvil, motocicleta, bicicletas, etc.) por áreas comunes a una velocidad superior a los 10 kilómetros por hora. **p)** El tránsito dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL de automotores sin el silenciador respectivo, así como usar el radio a alto volumen. **q)** Colgar tapetes, avisos o letreros en las puertas, fachadas y ventanas de los inmuebles. -

----- De igual forma, el **Artículo 68°** de la Escritura Pública

N°857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedará así: ---ARTÍCULO 68°. NORMAS SOBRE**

**EL USO DE PARQUEADEROS:** **1.** Es obligación estacionar los vehículos en los parqueaderos dentro de las líneas de demarcación. **2.** Cualquier daño causado por un propietario de un vehículo o quien lo conduzca, a otro vehículo deberá ser reportado inmediatamente al Administrador, quien según las circunstancias deberá llamar a las autoridades del tránsito. **3.** 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. **4. 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. **5.** Los vehículos deben estacionarse en el Parqueadero de su propiedad o en el arrendado y en posición de salida. **6.** 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. **7.** Se prohíbe dejar en los parqueaderos elementos tales como: Muebles, electrodomésticos, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., o materiales inflamables y/o explosivos. **8.** Todo vehículo debe permanecer cerrado y evitando dejar bienes a la vista en su interior----- **ARTÍCULO 38°.** Así mismo, con el ánimo de complementar, y

al mismo tiempo de garantizar la continuidad jurídica y administrativa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, de acuerdo a la autorización contenida en la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, que en su Parágrafo 3 del Artículo 7° citó: **DISPOSICIONES TRANSITORIAS - DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓMOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2: (...).** Se hacen las siguientes complementaciones, adiciones y reformas: -----Los

**Artículos 126° - 127° - 129°** de la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedarán así:** ( Ya que con el ingreso de los Locales Comerciales ocurrido en esta etapa, EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL queda configurado como un **Conjunto de uso Mixto**, lo que genera la obligatoriedad de tener un Revisor Fiscal) -----

-----**ARTÍCULO 126°. REVISOR FISCAL:** La Persona Jurídica EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, tendrá un Revisor Fiscal elegido por la Asamblea General de Propietarios con su respectivo suplente por periodos de un (01) año. -----

-----**ARTÍCULO 127°. REQUISITOS:** El Revisor Fiscal deberá ser contador público titulado o autorizado, con matrícula profesional vigente e inscrito en el Consejo Central de Contadores. **—PARÁGRAFO:** Sobre los revisores fiscales se pronunció la Corte Constitucional en la Sentencia C- 670 de Agosto 20 de 2002 y cuyos apartes principales son: “Pueden desempeñarse como revisores fiscales los contadores públicos titulados como los autorizados.” (.....) Actualmente pueden ejercer la contaduría pública los contadores titulados, quienes reúnen los requisitos establecidos por la ley 43 de 1990, y los contadores autorizados,

quienes a pesar de no tener un título universitario, cumplieron los requisitos exigidos por el legislador para ser inscritos y hacerse acreedores a la tarjeta profesional que los habilita para ejercer la profesión en igualdad de condiciones con los titulados. Así, si el legislador admitió que los contadores no titulados que cumplieren con ciertos requisitos fueran autorizados a ejercer la profesión sin limitación alguna, no puede ahora eliminar los derechos que surgen de la expedición de la tarjeta profesional con base en una supuesta falta de idoneidad que ni siquiera fue fundamentada en el seno del Congreso al momento de debatir la Ley. En ese sentido, si el legislador equiparó a todos los contadores que tiene tarjeta profesional como profesionales capacitados, no es admisible que ahora establezca diferenciaciones basadas en una supuesta ausencia de formación académica, pues en su momento, el propio legislador estableció requisitos para considerarlos como iguales a efectos del ejercicio de la profesión, y una vez superados, no puede arrebatar las posibilidades de trabajo, salvo que concurra alguna de las causales por las cuales los contadores pueden perder su licencia. Magistrado Sustanciador". (C. Const., Sent. C- 670 Agos. 20/2002. M.P Eduardo Montealegre Lynett)". -----**ARTÍCULO 128°. INHABILIDADES:** No podrá ser elegido

como Revisor Fiscal, personas que sean propietarios o que tengan parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil o personas con vínculos comerciales con el Administrador o con alguno de los miembros del Consejo de Administración..... **ARTÍCULO 129°.**

**FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL:** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la Persona Jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las siguientes: **1.** Cerciorarse de que los actos, contratos y

operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la Propiedad Horizontal, se ajusten a las prescripciones del Reglamento, a las decisiones de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de administración. **2.** Dar oportuna cuenta por escrito a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración o al Administrador, según los casos, de las irregularidades que ocurran en relación con la existencia, funcionamiento o actividad de la Propiedad Horizontal. **3.** Velar porque se lleven regularmente, la contabilidad de la Propiedad Horizontal, conforme a las normas legales y a la técnica contable, porque se lleven también, las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo de administración y porque se conserven debidamente la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y en general, los archivos de la Propiedad Horizontal, impartiendo las instrucciones para tales fines. **4.** Inspeccionar oportunamente los bienes comunes y procurar que se tomen a su debido tiempo, las medidas de conservación o seguridad de los mismos. **5.** Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes fueren necesarios, para establecer un control permanente sobre los valores de la Propiedad Horizontal. **6.** Presentar a la Asamblea una vez finalizado cada periodo presupuestal, un informe sobre la ejecución del presupuesto del periodo anterior y sobre la gestión del Administrador durante el mismo periodo. **7.** Cumplir con las demás atribuciones que le señalen las leyes y las que, siendo compatibles con las anteriores, se establezcan en el Reglamento y le encomiende la Asamblea General de Propietarios ----- **ARTÍCULO 39°.** Así mismo, y con el ánimo de complementar, y al mismo tiempo de garantizar la continuidad jurídica y administrativa de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, de acuerdo a la autorización contenida en la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, que en su Parágrafo 3 del Artículo 7° citó: “

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS – DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2: (...). Se hacen las siguientes complementaciones, adiciones y reformas: -----**

-----Los **Artículos 134° - 135° - 136° - 137° - 138° - 139° - 140° - 141° - 142° - 143° - 144° - 145° - 146° - 147° - 148° - 149° - 150° - 151° - 152°** de la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, para todos los efectos legales **quedarán así:** -----

-----**ARTÍCULO 134°. APLICACIÓN DE REGULACIÓN:** Todas las obligaciones, derechos y demás prescripciones que corresponden a los propietarios, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, arrendatarios, usuarios u ocupantes de cualquier bien de dominio particular y privado, a cualquier título, a quienes el respectivo propietario deberá hacer conocer el contenido de los Reglamentos de Propiedad Horizontal. El Administrador se obliga a mantener en todo momento el acceso de los usuarios o de cualquier interesado a los Reglamentos de Propiedad Horizontal, así como a los estatutos de la Propiedad Horizontal para su consulta. Igualmente colocará permanentemente en lugares comunales y a la vista del público un compendio de las prohibiciones y obligaciones de los usuarios. De ninguna manera se entenderá el desconocimiento de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, como causal de exoneración de las sanciones que amerite la conducta desplegada por el infractor. -----**ARTÍCULO 135°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, o entre ellos y el Administrador, 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 y de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a mecanismos alternos de solución de conflictos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

**PARÁGRAFO:** 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 verbalsumario 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). -----

**ARTÍCULO 136°. CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL:** Las diferencias que ocurrieren entre los propietarios o entre éstos y la administración con motivo de la ejecución e interpretación de los Reglamentos 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 137°. EFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO:** Teniendo en cuenta la naturaleza de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y el objeto del presente Reglamento, 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, de los Reglamentos de Propiedad Horizontal, del Reglamento Interno

(Manual de Convivencia) y de las decisiones adoptadas por los órganos de administración de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. En consecuencia, su incumplimiento total o parcial, implicará, adicionalmente a la obligación de indemnizar los perjuicios causados a: - EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, a los propietarios o terceros, las consecuencias establecidas en la Ley y en Reglamentos de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 138°. ATRIBUCIÓN SANCIONATORIA:** 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 139°. 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 140°. 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 141°. 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 (5) días calendario siguientes presente por escrito sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará copia de la solicitud de imposición

de la sanción.....-

**ARTÍCULO 142°. 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 143°. RECURSO DE REPOSICIÓN:** Dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la comunicación por escrito de la decisión, las partes podrán interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración. Presentando el recurso de reposición, el Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) 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 144°. 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; 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 145°. INTERVENCIÓN DEL REVISOR FISCAL:** Al Revisor Fiscal se le comunicará toda decisión y se le convocará para que asista a las reuniones especiales. -----

**ARTÍCULO 146°. 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 147°. 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, 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: **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 originan la sanción. **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. **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 148°. ORGANOS QUE IMPONEN LAS SANCIONES:** Las sanciones previstas en el Artículo anterior, serán impuestos por el Consejo de Administración.

**ARTÍCULO 149°. SANCIONES PROCEDENTES PARA CADA EVENTO:** Cualquier evento de violación a las obligaciones o incursión en las prohibiciones contenidas en Reglamento, será susceptible de las sanciones contenidas en el Artículo 147° de este Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

atendiendo al grado de gravedad de la infracción, al nivel de culpabilidad del infractor y a la condición de reincidencia: Se aplicarán a las **infracciones leves**, la sanción contenida en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, **numeral 1**. Corresponden a las **infracciones graves**, la aplicación simultánea o individual de las sanciones contempladas en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal, **numerales 1 y 2**. Para las **infracciones muy graves**, procederá la aplicación de **una, varias o todas** las sanciones contempladas en el **Artículo 147°** de este Reglamento de Propiedad Horizontal. **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. -----

**ARTÍCULO 150°. CALIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES:** Se consideran como

**infracciones LEVES:** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el **Artículo 66°** 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 Parquero, 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 contrato a título personal, o por convivencia familiar o amistosa, de empleo o de negocios, puedan tener acceso permanente u ocasional, a su Parquero, 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 67°** 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 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.** Colgare 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 66°** 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 divisores, 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 RESIDENCIA. **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, vivandero, 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 ascensores para transporte de muebles y enseres. **8.** Usar el shut de basuras con todo el cuidado que el mismo requiere, evitando el atasco del mismo y procurando todas las medidas de higiene y salubridad que el desecho de basura y residuo lo requiera. **9.** Darle un manejo higiénico y de salubridad a los excrementos de perro, 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 67°** 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 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 40° 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 solo 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 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 los reglados por el **Artículo 68°** 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 reguladores 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 66°** 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 14° y 15°** del Reglamento de Propiedad Horizontal inicialmente constituido por Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, absteniéndose de ejecutar acto alguno que

comprometa la seguridad o solidez de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación de los bienes de dominio privado o particular solo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea 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 las modificaciones 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 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, solo 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 cumplimiento de lo reglado por el Artículo 67° 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 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 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.-----

**ARTÍCULO 151°. 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 152°. 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 (7) 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 40°. FUNCIONES ADICIONALES DE LA ADMINISTRACIÓN:** De acuerdo a la autorización contenida en la Escritura Pública N° 857, otorgada el día 15 de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, que en su Parágrafo 3 del Artículo 7° citó: **“DISPOSICIONES TRANSITORIAS – DERECHOS ESPECIALES A FAVOR DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMIO EL NOGAL ETAPAS 1 Y 2: (...).** Se hacen las siguientes complementaciones al Artículo 115° la Escritura Pública N° 857, otorgada el día de Febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira, en el siguiente escrito y para todo los efectos legales -----Es obligación de la Administración consagrada

en la Ley 1558 de 2012: Reportar la prestación de servicios de vivienda turística cuando dichos inmuebles no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. El artículo 34 de la Ley 1558 de 2012 señala: “Obligación a cargo de los administradores de propiedad horizontal. Es obligación de los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales se preste el servicio de vivienda turística, reportar al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la prestación de tal tipo de servicios en los inmuebles de la propiedad horizontal que administra, cuando éstos no estén autorizados por los reglamentos para dicha destinación, o no se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Turismo. La omisión de la obligación contemplada en este artículo acarreará al administrador la imposición por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de una sanción consistente en multa de hasta 3 salarios mínimos legales vigentes en el momento del pago, con destino al Fondo de Promoción Turística. Al prestador del servicio de vivienda turística que opere sin la previa autorización en los reglamentos de propiedad horizontal debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, le serán impuestas las sanciones contempladas en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001, de acuerdo con el procedimiento establecido en dicha Ley. Lo anterior sin perjuicio de las sanciones que se derivan de la no inscripción en el Registro Nacional de Turismo. A su vez, señala el Parágrafo 1° del artículo 16 de la Ley 1558 de 2012, que se considera como servicio de vivienda turística para los efectos de la Ley mencionada: “Para los efectos tributarios o fiscales de la presente Ley, se considera que prestan los servicios de vivienda turística las Personas naturales o jurídicas cuya actividad sea la de arrendar o subarrendar por periodos inferiores a 30 días con o sin servicios complementarios, bienes raíces de su propiedad o de terceros o realizar labores de intermediación entre arrendadores y

arrendatarios para arrendar inmuebles en las condiciones antes señaladas. Se presume que quien aparezca arrendando en un mismo municipio o distrito más de cinco inmuebles de su propiedad o de terceros por periodos inferiores a 30 días es prestador turístico. Para ello el administrador debe saber si el propietario del inmueble ha celebrado un contrato de arrendamiento por periodo inferior a 30 días calendario con la persona que ocupa el inmueble o si por el contrario dicho propietario ha hecho uso de la facultad de disposición inherente al derecho de dominio o propiedad y ha prestado el inmueble para su uso (contrato de comodato) a un conocido, amigo o pariente, en cuyo caso dicho propietario no estaría inmerso dentro de los postulados de la norma y no habría nada que reportar por parte del administrador ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.....

**Artículo 41°.** Con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica, así como la función social de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL y propiciar el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios, tenedores, usuarios a cualquier título, así como el respecto a la dignidad humana y el derecho al debido proceso, se establece en esta Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, constituido inicialmente por: **1.** Escritura Pública N° 857, otorgada el 15 de febrero de 2011, en la Notaria Quinta del Circulo de Pereira. **2.** Escritura Pública N° 4.449, otorgada el día 11 de Agosto de 2011, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira. **3.** Escritura Pública N° 970, otorgada el día 22 de Febrero de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira. **4.** Escritura Pública N° 5267, otorgada el día 27 de Septiembre de 2012, en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira. **5.** Escritura Publica 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, y se

faculta amplia y suficientemente al Administrador, redacte el texto completo y detallado del Reglamento Interno o Manual de Convivencia y para lo cual se dan los siguientes parámetros: -

**MARCO LEGAL DEL REGLAMENTO INTERNO O MANUAL DE CONVIVENCIA-----**

**-----PRELIMINARES-----**

**-----TITULO PRELIMINAR-----**

**----- CLÁUSULA N° 1. PROPÓSITO:** El propósito del Reglamento interno o Manual de Convivencia de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL es el de señalar las proposiciones que socialmente se tienen como necesarias para procurar la realización armónica y solidaria de los individuos integrantes de esa comunidad, para su desarrollo físico, espiritual, cultural, lúdico, social e intelectual mediante el ejercicio del respeto mutuo de los derechos fundamentales y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes, en especial la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

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

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

**CLÁUSULA N°4. USO Y GOCE DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** El uso y goce de las unidades privadas independientes en que se encuentra dividido EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL, corresponde a sus dueños y/o tenedores a cualquier título, exclusivamente para destinación residencial.-----

**-----CLÁUSULA N° 5. INVOLABILIDAD DE DOMICILIO:** Los apartamentos de EL NOGAL CLUB RESIDEINCIAL, son inviolables y su acceso por personas ajenas a sus residentes requiere el consentimiento de aquellos. El allanamiento solo procede en los casos en que aplique y sea necesario y por las autoridades expresamente autorizadas por la Ley.-----

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

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

**-----CLÁUSULA N° 8.**

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

**CLÁUSULA N° 9. RESOLUCIÓN PACÍFICA DE CONFLICTOS:** El Consejo de Administración o el Administrador, dentro del grado de competencia que se señala en este Reglamento Interno o Manual de Convivencia, procurarán la resolución pacífica de los conflictos o conductas anómalas que se susciten entre los residentes o entre éstos y la Administración (se deben evitar escándalos). Cuando actúe la Administración como conciliadora, lo hará como amigable componedor en equidad en los términos de la Ley. **PARÁGRAFO:** Cuando el Administrador tenga conocimiento de la realización de un hecho y omisión punible o contravenciones, deberá ponerlo en conocimiento de la autoridad competente.-----

-----

#### ----- DE LOS PRINCIPIOS DE LA CONVIVENCIA-----

-----**CLÁUSULA N° 10.DERECHO A LA PAZ:** La paz es el respeto de los derechos ajenos, el no abuso de los propios y la realización de la justicia. Todos los residentes están obligados a procurarla. **CLÁUSULA N° 11. RESPETO A LA DIGNIDAD HUMANA:** Los residentes tienen derecho a que se les respete su integridad física, psíquica, intelectual y moral, al interior de los apartamentos y en las áreas comunes.-----

-----**CLÁUSULA N° 12. SOLIDARIDAD:** Los residentes deben actuar humanitariamente ante situaciones que pongan en peligro la integridad personal de los demás miembros de la comunidad, o la estabilidad de los bienes, poniéndolas e conocimiento de la Administración, de los vigilantes, de las autoridades o de alguno de los residentes y prestando su recurso----- **CLÁUSULA N°**

**14. DERECHO A LA INTIMIDAD:** Todos los redientes tienen derecho a su intimidad personal y familiar, a su buen nombre, al respeto por parte de los demás residentes, y al de la Administración. Este último debe no solo respetarlos, sino también hacerlos respetar a través de los procedimientos establecidos en este Reglamento interno o Manual de Convivencia. **CLÁUSULA N° 15. DESARROLLO DE LA PERSONALIDAD:** El

derecho al desarrollo de la personalidad de todos los residentes tiene como límite el derecho de los demás.-----**CLÁUSULA N°16. LIBERTAD DE PENSAMIENTO:**

Nadie podrá ser molestado por razón de sus creencias en general, y particularmente, religiosas, políticas y gremiales.-----**CLÁUSULA N° 17. DERECHO DE**

**EXPRESIÓN:** La libertad de expresar libremente el pensamiento y opiniones de los residentes dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL deberá hacerse: **a)** Ante los organismos de Administración previstos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, de acuerdo con sus competencias y jerarquía. **b)** En la Asamblea General de Propietarios y en el Consejo de Administración, solo podrán exponerse asuntos relacionados con el interés de la copropiedad.-----

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

-----**CLÁUSULA N° 19. PARTICIPACIÓN:** Todos los propietarios tienen derecho a participar en la conformación, ejercicio y control de los organismos de administración de la copropiedad **CLÁUSULA N° 20. DEBERES DEL**

**VECINDAD:** Los residentes actuarán con tolerancia y colaboración con la seguridad, la tranquilidad, la salubridad y el mantenimiento del ambiente sano y por ello deben: **a)** Respetar los derechos de los demás. **b)** Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de propiedad Horizontal y en este Reglamento Interno o Manual de Convivencia. **c)** Mantener su unidad privada en condiciones de salubridad y seguridad. **d)** Reparar inmediatamente las averías o daños en sus apartamentos, especialmente cuando de ellos se deriven daños a terceros o sean focos de insalubridad o inseguridad. **e)** El trato interpersonal debe ser conforme con las normas de urbanidad.-----

**CLÁUSULA N° 21. TRATO PREFERENCIAL:** Las personas de la tercera edad y los niños

deberán ser tratados con especial consideración, procurándoles la asistencia que ellos requieren conforme a la Ley y a las buenas costumbres.-----**CLÁUSULA N° 22.**

**CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES Y SUSTANCIAS PSICOTROPICAS:** El consumo de estupefacientes y sustancias psicotrópicas es nocivo para la salud y el bienestar de los seres humanos y menoscaba los bienes económicos y culturales de la sociedad y, por ende, se prohíbe su consumo, tenencia y expendio dentro de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. En caso tal de que llegase a presentarse algún inconveniente con algún residente se dará aviso a la autoridad competente para que adopten las medidas pertinentes. Si la mala conducta es adoptada por un arrendatario, además de los requerimientos y exigencias que deberá hacerle la Administración, en cumplimiento del Reglamento Interno o Manual de Convivencia, se le dará aviso al propietario del inmueble con el fin de que se tomen las medidas necesarias para evitar este tipo de hechos.-----

**CLÁUSULA N° 23. CONSUMO DE TABACO:** Se prohíbe el consumo en los lugares cerrados como baños, dicha prohibición se extiende a la parte de la piscina y la zona húmeda (Sauna, turco, baños, cuarto útil – primeros auxilios) ya que irrumpe la tranquilidad y salud de los habitantes que hacen parte de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.-----

**CLÁUSULA N° 24. BEBIDAS EMBRIAGANTES:** El consumo excesivo de bebidas embriagantes es nocivo para la salud y está prohibido suministrarlas a menores de edad y consumirlas en áreas comunes de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL. Se permite el consumo moderado de bebidas embriagantes en la Zona de bbq y en el salón para reuniones, siempre y cuando no perturben la tranquilidad de los otros moradores de EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.-----

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

----- **DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES** -----

**CLÁUSULAS N° 26.** Los derechos, obligaciones y prohibiciones de los copropietarios residentes y/o visitantes son los contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en las disposiciones legales vigentes sobre la materia. El Reglamento Interno o Manual de Convivencia no sustituye pero si complementa las disposiciones en materia de derechos, obligaciones y prohibiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001. En caso de contradicción de las normas contempladas en la Ley 675 de 2001, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Reglamento Interno o Manual de Convivencia, prevalecerán en su orden primero las normas consagradas en la Ley, y en segundo lugar las estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

**CLÁUSULA N° 27.** El Reglamento interno o Manual de Convivencia aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL.-----

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

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

Reglamento de Propiedad Horizontal, planos y licencia de construcción. -----

**CLÁUSULA N° 30.** Los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan EL NOGAL CLUB RESIDENCIAL están obligados a cuidar y conservar los bienes comunes, respondiendo por todo daño que causen a los mismos. Los residentes visitados responderán solidariamente por los actos dañosos de sus visitantes sobre los bienes comunes o sobre los privados de terceros. Dichos daños serán valorados y facturados por la Administración al residente visitado, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá acatar las normas contempladas en el Reglamento Interno o Manual de Convivencia.-----

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

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

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

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

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

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

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

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

**DE LAS REUNIONES EN LAS ÁREAS COMUNES**-----

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

.....- **ANIMALES DOMÉSTICOS** .....

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

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

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

**CLÁUSULA N° 41.** Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben

vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.....--

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

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

-----**COMPORTAMIENTO DENTRO DE LA COPROPIEDAD**-----

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

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

..... **DEL SALÓN COMUNAL**.....-

**CLÁUSULA N° 46.** El salón social podrá ser alquilado a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a realizar el evento social o académico. Las unidades que se encuentren en mora con la copropiedad por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar el salón comunal. En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.-----

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

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

-----**DE LAS ZONAS HÚMEDAS –PISCINA**-----

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

-----**DEL GIMNASIO**-----

**CLÁUSULA N° 50.** Para el uso del gimnasio se debe vestir con ropa deportiva y zapatos tenis.---se reitera que los parámetros y directrices expresados en el Artículo 41 de esta Adición, solo constituyen instrucciones y/o guías para que la Administración, redacte el Reglamento Interno o Manual de Convivencia, siendo de obligatorio cumplimiento por parte de todos los propietarios, usuarios (En cualquier modalidad), visitantes, invitados, etc.-----



