

# **MANUAL DE CONVIVENCIA**

## **INTRODUCCIÓN**

Las presentes **NORMAS DE CONVIVENCIA PARA EL CONDOMINIO LAS PALMERAS DE BOCAPAN** tienen por objetivo servir de GUIA de comportamiento básico al cual se comprometen a cumplir, bajo el espíritu de mutuo respeto a los derechos y obligaciones de todos los propietarios o inquilinos de los departamentos y casas. El propietario y/o inquilino, junto con el derecho que tiene a utilizar todos los servicios y facilidades con que cuenta el Condominio, adquiere la obligación de informarse sobre las disposiciones de las presentes Normas, comprometiéndose a cumplirlas y hacerlas cumplir dentro del ámbito de su responsabilidad, sin invocar desconocimiento para su cumplimiento. Este documento tiene carácter obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera u ocupe cualquiera de las unidades inmobiliarias del mismo, bajo cualquier título, sea como propietario o poseedor, sin excepción o limitación alguna, quedando entendido que por el solo hecho de ser propietario o poseedor de cualquier departamento, queda obligado a respetar fielmente las disposiciones establecidas en este documento, Las disposiciones de las presentes Normas de Convivencia son obligatorias para el propietario, poseedor, sus familiares, dependientes, y en general para cualquier persona que visite el condominio.

## **ARTICULO 1. CONTROL DE INGRESO Y SEGURIDAD**

1. **Los Propietarios** deberán enviar con la debida anticipación la relación de los Inquilinos a la Administración, considerando que la cantidad máxima de ocupantes por Departamento Flat es hasta NUEVE (09) dependiendo su distribución, para los Dúplex es de CATORCE (14) y para las Casas es de CATORCE (14) A DIECISEIS (16), debiendo consignar, nombre y apellidos, documento de identidad, edad y el nombre de la Persona Responsable del grupo; También deberá especificar la hora de Check in y Check out, siendo la hora del Check IN, NO ANTES de las 9am.
2. **Los Propietarios** que deseen traer invitados deberán enviar la relación a la administración de forma previa a su ingreso, consignando en dicha lista el Nombre y apellido, documento de identidad y la edad.

3. **Los Inquilinos NO** podrán llevar invitados a la unidad inmobiliaria rentada, ni a ninguna otra unidad inmobiliaria, ni a las instalaciones del Condominio.
4. El ingreso de los Inquilinos y/o Invitados será previa comprobación de Lista en la Garita de Ingreso y anotándose en el Libro de Registro de Ingresos al Condominio.
5. **Los Propietarios** únicamente podrán llevar mascotas al condominio bajo las siguientes condiciones:
  - a. Cuando se encuentren en las áreas comunes siempre deberán estar acompañados por sus dueños y sujetos con sus respectivas correas.
  - b. Los Propietarios siempre serán responsables de las acciones de sus mascotas.
  - c. Las mascotas **NO** podrán ingresar a las Piscinas.
6. **Los Propietarios** siempre serán responsables de las faltas, daños a la propiedad u otros que se cometan por sus inquilinos o sus invitados, asumiendo la entera responsabilidad ante la Junta de Propietarios, sometiéndose a las penalidades que sean impuestas por la gravedad del hecho.

## **ARTICULO 2. RUIDOS MOLESTOS Y ACTITUDES PERSONALES.**

1. A fin de guardar la tranquilidad necesaria para el descanso de los Propietarios u ocupantes de los Inmuebles, las reuniones privadas que se organicen en los Inmuebles, ya sea durante el día y la noche, deberán evitar perturbar la tranquilidad y descanso de los vecinos, manteniendo un control adecuado sobre el ruido, con equipos de música u otras actividades.
2. **Los Inquilinos NO** podrán realizar ningún tipo de Fiestas, Eventos o Reuniones privadas en las áreas comunes del condominio; **Los Propietarios** lo podrán hacerlo previa aprobación de la Junta de Propietarios.
3. Las reuniones sociales que se realicen en las unidades inmobiliarias solo podrán tener ruidos altos tanto de música como de la actividad hasta la **01:00 am** y a partir de esa hora se deberá concentrar cualquier ruido molesto dentro

del domicilio del propietario. En el caso que el ruido persistiera, luego de la llamada de atención por el personal de seguridad, se impondrá una multa al propietario según el presente Reglamento.

4. Las Reparaciones, arreglos o modificaciones que se deseen hacer a los inmuebles por parte de los Propietarios y/o Contratistas solo se podrán hacer de Lunes a Viernes a partir de las 08:00 am a 06:00 pm y Sábados de 09:00 am a 01:00 pm.

### **ARTICULO 3. LIMPIEZA E HIGIENE**

1. Depositar la basura en bolsas de plástico negras para facilitar su recolección y el recojo se efectuará a las 7pm de Lunes a Domingo. Por ningún motivo se dejará fuera de la vivienda en otro horario, deberá permanecer dentro o de ser necesario acercaran las bolsas de basura a la Portería.
2. Arrojar los papeles y otros desechos en los basureros distribuidos en el Condominio, estando prohibido enterrarlos o esparcirlos en la arena de playa.
3. La basura debe descartarse en bolsas muy bien cerradas cuidando que no contengan objetos punzo cortantes que puedan perforar las bolsas durante su traslado.
4. No se debe echar ningún tipo de líquido a la basura.
5. Solo se realizará fogatas en el Área asignada, está prohibido realizar fogatas en otras áreas de la playa.

### **ARTICULO 4. USO EN LA ZONA DE PISCINA.**

1. El uso de la piscina está reservado a los propietarios, familiares, inquilinos e invitados. Los niños que hagan uso de las piscinas están bajo responsabilidad y obligatoriamente al cuidado de sus padres o servidores de éstos.
2. Para ser uso de la piscina es obligatorio seguir las siguientes indicaciones:
  - a. Antes del ingreso, enjuagarse la arena en las duchas aledañas a las piscinas.

- b.** El ingreso a las piscinas será únicamente con ropa de baño, tanto como para niños y adultos.
  - c.** Está prohibido correr alrededor de la piscina, se puede sufrir caídas y traumatismos severos.
  - d.** Por la profundidad de la piscina está prohibido la práctica de clavados, zambullidas temerarias.
  - e.** Prohibido el uso de ningún tipo de inflables en la piscina, pelotas que perturben a otros bañistas. Solo está permitido el uso de flotadores pequeños para los niños que no sepan nadar.
  - f.** Se deberá tener presente que el uso de la piscina es de 09:00am a 10:00pm.
  - g.** En esta zona y por razones de seguridad, está prohibido el uso de recipientes de vidrio (vasos, platos, botellas u otros artículos de vidrio), así como comer en los alrededores de la piscina.
  - h.** Solo se podrá consumir snacks y similares en platos descartables o en el interior de envases apropiados.
3. El uso de las poltronas o cualquier otro elemento de descanso ubicado en esta zona, se hará por estricto orden de llegada y con presencia del usuario, no permitiéndose la reserva en ausencia del usuario.
  4. Está prohibido el traslado de las poltronas a las áreas de playa.
  5. No está permitido el uso de equipos de música a volúmenes NO apropiados.

## **ARTICULO 5. USO EN LA ZONA DEL CLUB HOUSE**

1. El uso de las instalaciones del Club House están permitido a los propietarios, familiares, invitados e inquilinos, por estricto orden de llegada.
2. Los horarios en el uso del Club House será máximo hasta la 02:00am con volúmenes moderados de música.

## **ARTICULO 6. USO DE LA LAVANDERIA**

1. El uso de la lavandería estará bajo el control de la Administración, y esta tendrá una tarifa de precio establecida por kilo de ropa.
2. El horario de uso de la lavandería será de Lunes a Viernes de 10:00 am a 05:00 pm y siempre bajo la supervisión de la Administración.

## **ARTÍCULO 7. DEL MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS:**

1. Cada propietario es responsable de velar por la integridad física del Condominio prestando atención a los siguientes puntos:
  - a. No se deberá llevar a cabo ninguna alteración física (construcción o color de pintura) en las unidades inmobiliarias independizadas ni en las áreas comunes, que afecten la apariencia original exterior y de las zonas comunes del Condominio.
  - b. En el caso de construcciones adicionales en las áreas comunes, éstas deberán previamente ser aprobadas por una mayoría calificada correspondiente a los dos tercios de la Junta de Propietarios y por la Municipalidad correspondiente.
  - c. Está prohibido colgar ningún tipo de ropa, toallas, etc. Sobre las barandas de las terrazas. Los tendederos deberán ser acondicionados a 1 metro del piso, para que no se visualice lo colgado sobre las barandas.
  - d. Las cortinas que den hacia el exterior de las unidades inmobiliarias deberán ser de colores neutros, de manera que no afecten la armonía de la fachada.
  - e. No se puede instalar letreros, anuncios, pegar afiches o calcomanías de cualquier orden en las ventanas exteriores o en la fachada de las unidades inmobiliarias.
  - f. Las reparaciones, modificaciones o ampliaciones de las instalaciones del edificio, sean éstas de agua, electricidad, alcantarillado, seguridad y otras, sólo podrán ejecutarse con la autorización expresa de la Junta de Propietarios.
  - g. Se debe respetar el uso de las unidades inmobiliarias que conforman el Condominio, siendo éste de uso exclusivo de Vivienda.

## **ARTÍCULO 8. DEL SERVICIO DE PORTERÍA Y MANTENIMIENTO:**

1. El PORTERO VIGILANTE está prohibido de abandonar su puesto de trabajo sin motivo justificado, así como de realizar trabajos o labores ajenas a su competencia para otros propietarios, inquilinos o cualquier otra persona, en su horario de trabajo regular.
2. El PORTERO VIGILANTE está prohibido de brindar información alguna sobre los propietarios y/o inquilinos del Condominio bajo ninguna circunstancia a personas ajenas al mismo, tales como nombres, horarios de entrada y/o salida u otros.
3. Es responsabilidad del PORTERO verificar que las puertas (ingreso peatonal, estacionamiento e interiores) permanezcan cerradas en todo momento.
4. Es responsabilidad del PORTERO VIGILANTE velar por la seguridad interna del Condominio.
5. Es responsabilidad del PORTERO VIGILANTE registrar en el cuaderno de ocurrencias el ingreso y salida de personas ajenas al Condominio, que no ingresen acompañadas de un propietario o inquilino.
6. Toda revisión de servicios básicos en áreas comunes deberá ser autorizada por el PORTERO- VIGILANTE, quien deberá solicitar las identificaciones correspondientes antes del ingreso del personal y verificar que todo quede en orden luego del trabajo.
7. El PORTERO VIGILANTE deberá recibir la correspondencia de los propietarios y colocarla en los casilleros respectivos. Las notificaciones notariales, cartas judiciales, documentos importantes o dinero, deberán ser recibidas directamente por el propietario.
8. Es responsabilidad del PORTERO VIGILANTE procurar la tranquilidad general del Condominio, haciendo cumplir las disposiciones correspondientes a ruidos molestos, mascotas y horarios de trabajos de reparación en las unidades inmobiliarias.
9. El PERSONAL DE LIMPIEZA no está autorizado a realizar trabajos particulares para ningún propietario o inquilino durante su horario de trabajo.
10. EL ADMINISTRADOR es el encargado de la supervisión del personal del Condominio.
11. El ADMINISTRADOR deberá planear y coordinar todas las tareas de mantenimiento del Condominio a fin de procurar el buen funcionamiento del mismo.
12. Es función del ADMINISTRADOR procurar conseguir las mejores condiciones técnicas y económicas para las adquisiciones de bienes, materiales y servicios en general.

13. Es responsabilidad del ADMINISTRADOR rendir cuentas en relación al personal y a los ingresos y egresos del Condominio.
14. Los porteros y el Administrador tienen la autoridad para hacer cumplir las normas de convivencia aprobadas por Junta de Propietarios y contenidas en este manual por lo que deberá ser tratado con el debido respeto en los alcances del ejercicio de sus funciones.

## **ARTÍCULO 9. DEL PAGO DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO:**

1. Es responsabilidad del propietario el cumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, ya sea que la unidad inmobiliaria estuviese desocupada u ocupada por el mismo o por terceros.
2. El pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes al Condominio, sean ordinarias y/o extraordinarias, deben ser canceladas dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, a fin de permitir el pago puntual de todas las obligaciones. El retraso en la cancelación de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias generará una mora del 10% de la cuota correspondiente a su boleta a partir del día dieciséis (16) hasta el último día del mes. Si se incurre en el no pago al primer día del mes siguiente se indexará el 5%, el cual se continuará aplicando mensualmente si no se hiciera el pago.

## **ARTICULO 10. GENERALIDADES**

1. Los propietarios que alquilen sus unidades inmobiliarias, deberán incorporar en los respectivos contratos de alquiler una cláusula en donde se estipule que el inquilino está obligado a observar y cumplir las presentes normas de convivencia, precisándose que su incumplimiento será causal de resolución del contrato de alquiler y la pérdida del depósito de garantía y/o adelanto.



## ARTICULO 8. PENALIDADES

### CUADRO DE INFRACCIONES Y SANCIONES ECONOMICAS TABLA DE INFRACCIONES Y SANCIONES

Las sanciones económicas serán aplicadas en base al tipo de infracción cometida y serán calculadas en base al valor de la UIT vigente en la fecha de la infracción.

A: GRAVE – (20%) Veinte por ciento UIT

B: MODERADA - (15%) Quince por ciento UIT

C: LEVE – (10%) Diez por ciento UIT.

<b>Infracción</b>	<b>Nivel</b>	<b>Medida Adicional</b>
No mantener en buen estado sus sombrillas	C	
Incumplimiento del diseño establecido por la Junta de Propietarios	C	Retiro
Colocación de toldos en áreas comunes del Condominio	B	Retiro
Uso de estacionamientos no asignados al propietario (préstamo de uso temporal ya que el estacionamiento es área común)	B	Retiro
Dejar tumbonas o similares fuera del área de la piscina	B	Retiro
Efectuar actividades o ruidos que perturben el orden y tranquilidad	A	Cese Inmediato
Instalar carpas o cualquier tipo de vivienda provisional en áreas comunes	A	Retiro
Instalar parrillas, cajas chinas, piscinas y otros en áreas comunes	A	Retiro
Estacionar bicicletas o cualquier otro vehículo en las veredas	C	Retiro
Colgar cualquier tipo de ropa, toallas o similares en zonas donde queden a la vista	C	Retiro
Cocinar en la playa, hacer fogatas, parrilladas sin permiso	B	Cese
Contratar al personal del Condominio dentro de su horario de trabajo	A	Cese
Ingresar a zonas prohibidas con bicicletas o cualquier otro vehículo	B	Retiro
Criar o llevar animales o mascotas sin las medidas de seguridad (propietarios) o estando prohibidos (inquilinos)	A	Retiro
Mantener en las instalaciones del Condominio a personal de seguridad, o personal portando armas de fuego o portar armas	A	Retiro



Retiro Uso de equipos de sonido u otros en las terrazas y viviendas pasadas el horario establecido y/o con volumen no permitido	A	Cese
Permitir el ingreso de invitados al Condominio por zonas no establecidas y/o sin haberlo identificado previamente	B	
Arrojar desechos fuera de áreas establecidas	B	
Incumplir con las disposiciones para el recojo de basura	B	
Afectar el patrimonio del Condominio	A	Reponer

**Corresponde a la Administración proponer la sanción y elevar el informe a la Junta de Propietarios, quienes decidirán de acuerdo a las evidencias presentadas, si existe mérito suficiente para imponer la sanción. Una vez pronunciada la Junta de Propietarios, la administración, notificará mediante correo electrónico al infractor la decisión de la Junta de Propietarios y se concederá el plazo de (10) diez días útiles, para solicitar un Recurso de Revisión ante la Sala de Sala de Revisión; vencido el plazo establecido y el infractor no haya solicitado la Revisión, la sanción quedará consentida y será cargada en el Estado de Cuenta del asociado o socio temporal. La Sala de Revisión es la última instancia y no existe recurso impugnatorio contra lo resuelto. Las sanciones contenidas en la presente tabla no se limitan a la imposición de multas económicas, pudiendo aplicarse e imponerse, dependiendo de la gravedad de la falta o del incumplimiento de las normas estatutarias y reglamentarias acusadas, la sanción de expulsión del asociado, en cuyo caso tal decisión, debidamente sustentada, deberá ser ratificada por acuerdo de Asamblea de Asociados, convocada con dicho objeto.**

Bocapan, 22 de Diciembre del 2018

**Junta de Propietarios  
Las Palmeras de Bocapan  
Firmado**