



**Normas de Convivencia
Condominio Elara
Condado Naranjo**

Introducción y recordatorios importantes

Como administradores de su Condominio les damos la más cordial bienvenida! Y con el objetivo de facilitar el proceso de transición a su nuevo Condominio consideramos importante hacerles los siguientes recordatorios:

1. Al comprar una propiedad en condominio, cada propietario adquiere su casa más una fracción de todas las áreas comunes; sin embargo, el derecho de propiedad de las mismas es limitado y está regido por el régimen del condominio, que cada uno aceptó al momento de firmar la escritura de compraventa. El régimen de condominio rige todo lo referente a la convivencia y todo elemento común del condominio, por lo que les exhortamos a informarse, por este medio, de los derechos y obligaciones estipulados, al igual que informar a sus hijos, personal de servicio y visitas.
2. Las presentes normas de convivencia no sustituyen al régimen de condominio, por el contrario, lo complementan para hacer que su ejecución sea práctica.
3. Lograr una grata convivencia en una propiedad en condominio requiere el involucramiento y responsabilidad de todos, no se puede esperar que sea responsabilidad de un grupo de personas que integran la Junta Directiva, quienes hacen un esfuerzo por velar por el interés común.
4. Todo vecino tiene el derecho y la obligación de denunciar cualquier situación que viole las presentes normas y/o el régimen de condominio. Las denuncias pueden presentarse en forma escrita a la Administración y se considerarán confidenciales.

Con base en lo que establece el Régimen de Condominio, se han creado las presentes Normas de Convivencia, compuestas por secciones dedicadas a la Convivencia, Seguridad, Tenencia de Mascotas, Vehículos y la Urbanización; cada sección, a su vez, incluye algunos artículos relacionados al tema, normas aplicables y sus respectivas sanciones.

Agradecemos desde ya la atención prestada a estas Normas.

1. Sanciones y su aplicación

La sanción económica constituye una vía coercitiva para evitar que se infrinjan las normas básicas de convivencia, entre otras. El reglamento promueve una flexibilidad razonable y tolerancia mutua entre vecinos y sólo hace falta conducirse bajo las normas más básicas de urbanidad y buenas costumbres para nunca verse afectado a una sanción económica. Además, toda sanción sigue un proceso de llamada de atención y audiencia, antes de ser aplicada de manera definitiva.

Las sanciones que se han determinado para faltas se clasifican conforme a su severidad y recurrencia de la siguiente manera.

Sanción tipo A.

Sanción que se aplica en casos de gravedad menor y para las cuales no existen antecedentes por parte del infractor. El monto para pagar por una sanción de este tipo es de US\$60.00 o su equivalente en quetzales a la tasa de cambio del día.

Sanción tipo B.

Sanción que se aplica en casos de gravedad intermedia y para las cuales no existen antecedentes por parte del infractor. Se aplicará también sanción tipo B en aquellos casos que el infractor haya reincidido en una falta a la que aplique sanción tipo A, dentro de un plazo de tres meses. El monto para pagar por una sanción de este tipo es de US\$120.00 o su equivalente en quetzales a la tasa de cambio del día.

Sanción tipo C

Sanción que se aplica en casos de gravedad alta y para las cuales no existen antecedentes por parte del infractor. Se aplicará también sanción tipo C en aquellos casos que el infractor haya reincidido en una falta a la que aplique sanción tipo B, dentro de un plazo de tres meses. El monto para pagar por una sanción de este tipo es de US\$240.00 o su equivalente en quetzales a la tasa de cambio del día.

Sanción por incumplimiento a prohibiciones

El incumplimiento a las prohibiciones establecidas por el Régimen de Condominio y el presente Reglamento será penalizado con una sanción de US\$1,000.00, tal como lo establece el Régimen de Condominio aceptado por cada uno de los propietarios.

Comunicación de las sanciones.

La entidad administradora del condominio es la responsable de iniciar el procedimiento de sanción económica, dentro de un plazo de siete días hábiles a partir de tener conocimiento de la supuesta infracción, siguiendo el procedimiento establecido en el Régimen de Condominio.

Ninguna sanción aplicada por estas Normas exime la responsabilidad de restituir el daño causado a la propiedad común del condominio o la propiedad privada de otro condómino.

En todo evento, el propietario de casa que no respete lo establecido en este régimen (y lo dictaminado por la Junta Directiva) quedará directa y personalmente responsable por los daños y perjuicios que ocasione por el mal uso de dichos bienes, servicios e instalaciones y por los que causen las personas que lo visiten o arrienden la finca filial, debiendo de cancelar la sanción económica impuesta y restituir el daño ocasionado.

Del pago de las sanciones.

Toda sanción deberá ser cancelada al mismo tiempo que su cuota de mantenimiento del mes corriente.

Las sanciones económicas también son sujetas a recargos por mora bajo las mismas normas aplicables al retraso en la cuota de mantenimiento.

2. Convivencia y Uso de Áreas Comunes

Artículo 20, Prohibiciones del régimen

El derecho de propiedad está limitado por las disposiciones de este Régimen y las que emitan los órganos competentes del mismo. En todo caso está totalmente prohibido: Consentir, promover o efectuar en cualquiera de las fincas filiales y áreas que integran el Condominio, actos contra la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de convivencia que se encuentren vigentes, dichas normas tienen como finalidad primordial promover, mantener y desarrollar un ambiente de seguridad y armonía, respeto y tolerancia entre los propietarios, visitantes, inquilinos ocupantes u otros del CCondominio, así como del ornato y mantenimiento de los bienes que lo componen.

Normas aplicables

1. Los condóminos deben velar por respetar el derecho a la tranquilidad y seguridad de los vecinos que viven alrededor del área en uso, por lo que todo vecino tiene el derecho de solicitar, el cese de cualquier actividad que viole esta norma.
2. El uso de música para festejos, dentro de su casa de habitación, está permitido en un horario de 8:00 a.m. a 24:00 horas. En este caso, debe velarse porque el volumen de la música no sea de tal magnitud que afecte la tranquilidad de los demás vecinos.
3. El horario para realizar trabajos de remodelación, construcción y mudanzas, dentro, hacia o desde su casa, está permitido desde las 8:00 y deberá concluir antes de las 18:00 horas.
4. Toda denuncia hecha por cualquier vecino de actos que puedan atentar contra la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y la sana convivencia serán investigados y penalizados de acuerdo a lo establecido en el Régimen y Normas del Condominio.
5. No está permitido fumar en áreas comunes.
6. La basura de cada casa debe ser colocada en el espacio asignado a, el cual está ubicado al frente de cada casa la cual debe de estar colocada en bolsas para que pueda ser recogida a partir de las 7:00 horas, tres veces a la semana.
7. La basura debe ir herméticamente cerrada y deberá ser separada en bolsa negra todo lo orgánico y en bolsa blanca lo que se pueda reciclar.

Serán motivo de sanción tipo A, las siguientes acciones.

1. Perjudicar el ornato de cualquier área o instalación común del Condominio, por ejemplo:
 - a. Daño a jardinería.
 - b. Daño a calles, como manchas de aceite, pintura, cemento, etc.
 - c. Daño a fachadas de casas ajenas o áreas comunes.
 - d. Cualquier daño que altere de forma temporal o permanente cualquier instalación o construcción del Condominio.
2. Dejar desechos de mascotas en cualquier área común del Condominio, incluyendo el área destinada para el efecto.
3. Cualquier otro daño a la propiedad, que la administración considere pertinente penalizar.
4. Utilizar cualquier objeto (pelotas, monopatin, bicicleta, entre otros), que puedan dañar la propiedad común o privada en back alley
5. Fumar en áreas comunes.

Serán motivo de sanción tipo B las siguientes acciones.

1. Faltar al derecho de los vecinos de tener tranquilidad y seguridad.
2. Ocupar y/u obstaculizar en forma directa los garajes de otro condómino.
3. Dejar carros afuera

Será motivo de sanción tipo C las siguientes acciones:

1. El daño que, a criterio de la Administración se considere mayor, causado a cualquier otro bien común en el Condominio, incluyendo, pero no limitado a: calles, bordillos, jardines, iluminación de áreas comunes, resguardos perimetrales, garita de acceso, portones, instalaciones eléctricas, muros comunes, etc.
2. No respetar lo establecido para todas aquellas actividades que estén reguladas por un horario.

Quedan prohibidas las siguientes actividades.

1. El consumo de bebidas alcohólicas en cualquiera de las áreas comunes del Condominio, en cualquier horario.
2. Festejos en áreas comunes del condominio, back alley
3. El uso de música invasiva o cualquier otra forma de contaminación auditiva que cause ruido, trepidación o molestia a los vecinos, en áreas comunes, incluido el frente de su casa, cuando se trate del exterior.
4. El depositar temporal o permanentemente artículos personales que afecten el ornato en cualquier área de uso común del Condominio.
5. Enajenar o dar en arrendamiento su vivienda sin haber solicitado previamente a la Administración la investigación del futuro inquilino y fiador (lo cual no tiene ningún costo adicional).

3. Seguridad

Normas aplicables

1. Cuando un condómino espere visitas, deberá indicarles que el parqueo para visitas se encuentra afuera del condominio. Es importante mencionar que los parqueos de visitas que se encuentran al frente de su casa no son propiedad privada, son para el uso común de todas las visitas de los residentes del condominio.
2. Respecto a las visitas:
 - a. Todas las visitas deben usar los parqueos exteriores asignados para el efecto.
 - b. Las visitas ingresarán a su vivienda por la puerta del frente de su vivienda.
 - c. El condómino es responsable del comportamiento y las acciones de sus visitas, así como de explicarle las normas básicas.
 - d. Avisar a la Administración si su visita necesita permanecer por más de 24 horas.
3. Los condóminos podrán ingresar únicamente un vehículo a la vez, por cada control de acceso. (sticker, control o tarjeta)
4. El máximo de vehículos por casa es de cuatro vehículos.
5. Los residentes no podrán utilizar el parqueo de visitas en ningún horario (día y/o noche).
6. No se permite el ingreso de visitas por medio de la tarjeta, sticker o control (según sea el caso de Casa Elara) de ingreso al condominio, los parqueos internos del condominio son exclusivos para residentes.
7. Todo vecino que no posea su tarjeta, sticker o control por alguna circunstancia, deberá de gestionar con la administración el remplazo de inmediato ya que no es permitido dejar su vehículo en parqueo de visitas
8. Por su seguridad, no está permitido el ingreso de taxis, uber u otro servicio contratado al Condominio.
9. No está permitido mantener sustancias explosivas, inflamables o salitrosas, que puedan provocar peligro a los condóminos, excluyendo los productos de uso común en el hogar.
10. No está permitido quemar juegos pirotécnicos y/o globos chinos que representen riesgo de incendio o daño a los vecinos o áreas comunes. El Régimen ya regula esto en el Artículo 20.
11. Todo vehículo motorizado, a combustible o electricidad, está sujeto a las mismas normas, sanciones y prohibiciones del capítulo de vehículos, aun cuando se trate de juguetes.
12. Todo vehículo de carga deberá estacionarse en los parqueos de visitas.
13. Todo vehículo que egrese menaje o cualquier artículo grande, deberá estar autorizado por la Administración, previa solicitud del condómino. El correo deberá ser enviado con 24 horas de anticipación y si es fin de semana con 48 horas de anticipación.
14. Si algún vecino cuenta con personal de seguridad, éste deberá permanecer dentro de la casa, no pueden quedarse en las áreas comunes o parqueos.

Sanciones tipo A

1. Quemar juegos pirotécnicos no permitidos

2. Ingreso de taxis, uber o cualquier otro tipo de servicio contratado al Condominio.
3. Estacionar vehículos de condóminos en parqueos de visitas u ocupar espacio de los garajes ajenos a su propiedad.

Sanciones Tipo B

1. Uso inadecuado de tarjeta, sticker o control por visitas (según el mecanismo de Elara).
2. Retiro de mensaje sin previa autorización.

Sanciones Tipo C

1. No respetar el límite de velocidad establecido para circular dentro del Condominio.
2. Para vehículos motorizados, a combustible o electricidad, que no cumplan con las normas aplicables del capítulo de vehículos.

Prohibiciones

Portar armas de fuego en las áreas comunes.

4. Tenencia de mascotas

Es importante recordar que el tener o no una mascota es una decisión personal que implica muchas responsabilidades. Se debe considerar que así como hay personas que conviven cerca de sus mascotas, también hay otras personas que prefieren no tener animales de ninguna especie. Es importante tener en cuenta este aspecto a la hora de juzgar el comportamiento de nuestra mascota, ya que lo que a una persona puede parecer perfectamente normal y aceptable, para otra puede constituir una grave falta de respeto.

Se recomienda acatar las disposiciones relacionadas con la tenencia de mascotas, principalmente con las restricciones de acceso que éstas puedan tener a las áreas comunes del Condominio (calles, jardines, parques, redondeles, lobbies, apartamentos de vecinos, etc.).

1. Mascota permitida (perro, gato, o aves domésticas, no de corral)

Normas aplicables

1. Los animales domésticos no podrán ser dejados en casa sin atención por más de 24 horas, debido a los inconvenientes que producen a los vecinos por malos olores y ruidos permanentes.
2. Los animales únicamente podrán transitar por las áreas comunes del Condominio acompañados de sus propietarios, con su respectiva correa o cadena.
3. Es obligación del dueño, limpiar los desechos de su mascota.

Sanción tipo A

1. Permitir que sus mascotas defequen en las áreas comunes del Condominio, y NO proceder a realizar la limpieza de los desechos.

Sanción tipo B

1. Dejar transitar libremente a su mascota, a cualquier hora.

Sanción tipo C

1. Desatender a sus mascotas por más de 24 horas en su casa.

Prohibiciones

Las mascotas de cualquier especie que causen ruido permanente y/o agredan a otra mascota o persona y, en consecuencia, molesten a los vecinos, no podrán permanecer en el Condominio.

5. Vehículos

Normas aplicables

1. Ningún vehículo debe de parquearse en el back alley
2. La velocidad máxima permitida para circular en back alley del Condominio es de 15 Km/hora.
3. Deberá respetarse el alto al salir del back alley, así como franja blanca, señales de tránsito y túmulos si los hubiese.
4. Deberá respetarse el espacio de parqueo, no podrá ocupar total o parcialmente el garaje continuo al suyo.
5. Los vehículos de condóminos no podrán ser estacionados en área destinada a parqueo de visitas en ningún momento, ya sea de día o de noche.
6. Los vehículos de visitas deberán ser estacionados exclusivamente en área de visitas que se encuentran en el exterior del Condominio.
7. No es permitido tocar la bocina de vehículos en el interior del Condominio, así
8. No se permite reparar y/o lavar vehículos en las áreas de estacionamiento, calles o áreas comunes.
9. Todo vehículo de mudanza puede permanecer adentro del Condominio por tiempo limitado (carga y descarga).

Serán motivo de sanción tipo A, las siguientes acciones.

1. No respetar los altos indicados en las calles.
2. Estacionar vehículos de condóminos o visitantes en áreas no permitidas o mal estacionados.
3. Tocar bocinas o producir cualquier ruido que moleste a los vecinos.

Serán motivo de sanción tipo B, las siguientes acciones.

1. Obstaculizar cualquier área de circulación de vehículos.
2. Reparar, modificar y/o lavar vehículos en área de parqueo de condóminos y áreas comunes del Condominio.
3. Estacionarse fuera de las áreas estampadas de concreto, en el parqueo de visitas.
4. Escuchar música a alto volumen dentro de los vehículos estacionados.

Serán motivo de sanción tipo C, las siguientes acciones

1. Exceder la velocidad permitida de 15 Km/hora.
2. Atentar de cualquier manera contra la seguridad de cualquier condómino por el manejo imprudente de un vehículo.

Quedan totalmente prohibidas las siguientes actividades.

1. Enseñar o aprender a conducir cualquier tipo de vehículo motorizado dentro de las calles del Condominio back alley
2. Utilizar la tarjeta electrónica, sticker o control para ingresar más de un vehículo en forma consecutiva. (según sea el caso de Elara)

6. Urbanización

Normas aplicables

1. No es permitido colocar otro tipo de planta que no sea enredadera en la reja perimetral.
2. Los arbustos y plantas no deben de exceder el 1.20 metros de altura
3. Las casas que tengan menos de 1.20 de profundidad no deberán colocar mobiliario o decoración
4. No se permite la remoción de enredadera y es responsabilidad del residente mantenerla tupida y en buenas condiciones para mantener los estándares de fachada.
5. No se permite sustituir el antejardín con algún tipo de construcción o sustituir con otro tipo de acabado que no sea el entregado (original), tampoco dejar de darle mantenimiento.
6. Cuenta con un espacio back alley, la cual debe de permanecer libre de obstáculos, no puede ser utilizada para estacionamientos de residentes o visitas.
7. No se puede colocar ornamentos o plantas en el exterior de cada casa que perjudiquen las áreas visibles y/o estética del Condominio.
8. No es permitido colocar toallas, alfombras, ropa o tendederos en los balcones, parqueos o áreas comunes.
9. El sistema de riego en el área verde en el corredor back alley será único y exclusivamente configurado por el ente administrador, los cuales serán accionados por la persona encargada para el efecto.
10. Utilizar adecuadamente los depósitos de basura los cuales se encuentran al frente de las casas y siendo responsabilidad del propietario la limpieza de los mismos.
11. Es prohibido dejar basura en lugares no indicados para el efecto, como afuera de estos espacios al frente de cada una de las casas.
12. El alumbrado público en las áreas comunes no puede ser alterado de ninguna manera y tanto los postes, como cajas de transformadores, no pueden ser utilizadas para ningún otro propósito.
13. No es permitido para ningún condómino, alterar en forma temporal o permanente cualquier instalación de uso común del Condominio, incluyendo, pero no limitado a: calles, bordillos, postes de alumbrado, jardines, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, etc.
14. No está permitido el uso de antenas en balcones, o áreas comunes, debe de utilizar el área asignada, (base fundida en el techo para uso exclusivo de antena)
15. Colocar calentador en ubicación autorizada por la inmobiliaria, según plano entregado a los propietarios

Sanción tipo A

1. Colocar ornamentos y plantas en el exterior de cada casa que afecten su apariencia de manera permanente.
2. Encender los aparatos de riego en las áreas verdes y deportivas.
3. Dejar basura en lugares no indicados para el efecto.

Sanción tipo B

1. Por manchar el concreto de área común, reparar, modificar vehículos

Sanción tipo C

1. Dañar el alumbrado público o cajas de transformadores o cualquier otra obra de infraestructura del Condominio.

Prohibiciones: Uso de antenas en balcones o áreas comunes.