NORMAS DE CONVIVENCIA

Conjunto Residencial

El Alcázar

J-29980089-9

(PROPIEDAD HORIZONTAL)

SAN CRISTOBAL – ESTADO TACHIRA

Escaneado con CamScanner

INDICE

INTRODUCCION		3
CAPITULO I.	USUARIOS	4
CAPITULO II.	DERECHOS	4
CAPITULO III.	OBLIGACIONES	5
CAPITULO IV.	PROHIBICIONES	6
CAPITULO V.	NORMAS DE FUNCIONAMIENTO	7
1.	BASURAS Y ASEO DE LA UNIDAD	7
2.	MASCOTAS	7
3.	REMODELACIONES	8
4.	AREAS COMUNES Y ZONAS VERDES	9
5.	SALON SOCIAL	9
6.	RUIDO Y/O ESCANDALO DENTRO DE LA UNIDAD O SALON SOCIAL	10
7.	USO Y CONTROL DE JUEGOS	11
8.	ESTACIONAMIENTO	12
9.	VISITANTES	14
10.	ESCOLTAS	14
11.	EMPLEADAS DEL SERVICIO	14
12.	PORTERIA Y EQUIPOS	14
13.	ASCENSORES	15
14.	MUDANZAS	16
CAPITULO VI.	NORMAS DE SEGURIDAD	17
CAPITULO VII.	NORMAS GENERALES	18
CAPITULO VIII.	VIGENCIA Y APLICACIÓN	20

Escaneado con CamScanner

INTRODUCCION

El ejerció de la propiedad sobre los inmuebles que integran el conjunto de viviendas, la coexistencia y convivencia dentro del mismo de numerosos núcleos familiares, plantea la necesidad de establecer una reglamentación, en la cual se recojan disposiciones destinadas a contemplar el régimen de determinados derechos y obligaciones aplicables a la situación específica del conjunto.

Las normas aquí contenidas y concebidas, **no como un elemento sancionador**, sino como un medio regulador de la vida en comunidad, son de obligatorio cumplimiento para todos los usuarios del Conjunto Residencial El Alcázar, bien sea en su calidad de copropietarios, moradores, inquilinos, visitantes o colaboradores.

Las presentes normas han sido expedidas en armonía con las disposiciones que regulan el régimen sobre Propiedad Horizontal (Art. 26) en Venezuela y demás normas concordantes, por lo tanto, su aplicación será por extensión, entendiéndose que cuando se presenta incompatibilidad entre estas y el Reglamento de Propiedad Horizontal, primará el ultimo, igualmente en caso de no contener disposiciones aplicables a una circunstancia determinada, deberá recurrirse a la ley.

Es importante que cada copropietario tome conciencia de que el **vivir en comunidad implica entender que sus derechos terminan donde comienzan los de sus vecinos.** Con la colaboración de todos y cada uno de nosotros lograremos un ambiente acogedor, agradable y familiar, en armonía con lo cultural, el respeto y la libertad de los habitantes del Conjunto Residencial, llamado a ser uno de los mejores en su género.

Todo copropietario es responsable de hacer conocer el presente Reglamento a los residentes u ocupantes de sus unidades privadas y estos, a su vez, a visitantes y empleados a su servicio y velar por su cumplimiento.

Considerando que las viviendas y áreas comunes deben ser mantenidas y conservadas en optimas condiciones por parte de los copropietarios y el personal de mantenimiento contratado para atender tales labores.

Que es de todos el contribuir con su conducta personal y con la de las personas bajo su dependencia, para la preservación del valor económico de la inversión en el Conjunto Residencial El Alcazar, así como de las cuentas por pagar al día, que garanticen el buen funcionamiento y mantenimiento del edificio, suministrándose para ello la mejor información de los ingresos y egresos y demás cuentas con la mayor claridad, brindando alternativas de pago que faciliten al copropietario este trámite.

Escaneado con CamScanner

Que todos los copropietarios deben estar conscientes de que la vivienda está ubicada dentro de una propiedad más extensa común a todos, lo cual implica que debe supeditarse a las normas aplicables a la totalidad de los copropietarios, prevaleciendo el espíritu de convivencia, colaboración y buen servicio.

CAPITULO I

USUARIOS

1.01. **PROPIETARIOS:** Son los propietarios de los bienes de dominio particular o áreas privadas, integradas por apartamento y uno o dos puestos de estacionamiento.

1.02. **MORADORES:** Son aquellas personas que habitan permanentemente en el Conjunto Residencial, bien como propietarios o como arrendatarios

1.03. **VISITANTES:** Son aquellas personas, ajenas al Conjunto Residencial que eventualmente acceden a la copropiedad.

1.04. **COLABORADORES:** Son aquellas personas vinculadas al Conjunto Residencial por razones de trabajo o de servicio.

CAPITULO II

DERECHOS

Quien adquiere una vivienda en el Conjunto Residencial El Alcázar, tiene una serie de derechos tales como:

2.01. Poseer y disfrutar su bien.

2.02. Vender, alquilar o gravar su unidad privada, entendida esta en su aspecto integral: apartamento, estacionamiento.

2.03. Usar y disfrutar los bienes comunes que ofrece el Conjunto tales como: zonas verdes, áreas de circulación, parque infantil, áreas de uso social, áreas de recreación y reunión e instalaciones técnicas; de conformidad con las presentes normas o con las circulares normativas que la Administración expida.

2.04. Gozar de los servicio de aseo, vigilancia, recolección de basuras etc.

Escaneado con CamScanner

2.05. Asistir y participar activamente en las asambleas de propietarios, y/o dejar algún otro propietario encargado de representarlo, por medio de una carta autorizándolo en forma general.

CAPITULO III

OBLIGACIONES

3.01. Usar adecuadamente su vivienda y áreas complementarias de estacionamiento.

3.02. Pagar oportunamente las cuotas de administración y sostenimiento, ya que de esto depende el buen funcionamiento del Conjunto Residencial, de mantener una (1) cuota de atraso le será bloqueada la llave de uso del ascensor.

3.03. Mantener y reparar adecuadamente las unidades privadas.

3.04. Permitir el ingreso a su departamento, al administrador o al personal encargado de inspeccionar o realizar trabajos de beneficio del conjunto (Art. 3 de la LPH)

3.05. Mantener informada a la administración sobre su nueva dirección y teléfono en caso de no residir en el conjunto, a efectos de contactarlo por cualquier asunto que tenga que ver con el apartamento (sea un problema, una consulta, etc.), e igualmente informar en caso de venta o alquiler del bien, el nombre de los nuevos dueños o inquilinos, en el entendimiento de que la responsabilidad del pago sigue en cabeza del propietario, así como la **obligación de entregar copia del presente reglamento, a fin de divulgar apropiadamente las normas que deben ser acatadas dentro del condominio.**

3.06. Asistir a las asambleas a las que fuere convocado.

3.07. Obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas que residan en el conjunto.

3.08. Cumplir con el reglamento y normas de convivencia del Conjunto Residencial.

3.09. Acatar las disposiciones de las autoridades internas del conjunto.

3.10. Proteger las áreas comunes así como el espacio público interno y adyacente al Conjunto Residencial.

3.11. Solicitar al administrador la solvencia de la copropiedad, al momento de mudarse.

Escaneado con CamScanner

CAPITULO IV

PROHIBICIONES

Están expresamente prohibidos los siguientes actos:

4.01. Obstruir las aéreas comunes (escaleras, áreas de circulación, pasillos, estacionamiento, etc.) con objetos de cualquier naturaleza tales como: cajas, bicicletas, patinetas, muebles, enseres, etc., que impidan o entorpezcan el libre tránsito de personas o vehículos.

4.02. Usar las áreas comunes como depósito de muebles electrodomésticos, juguetes, etc.

4.03. Estacionar vehículos, bicicletas, motos, etc., en las zonas y vías de circulación.

4.04. Sacar la basura, desechos, escombros a las áreas comunes del conjunto.

4.05. Las fachadas, muros, losas estructurales y demás partes del edificio, exteriores a las paredes de los apartamentos son todas zonas comunes y por tal motivo no podrán ser modificadas ni reformadas, pintadas o decoradas con tonalidades diferentes, sin la aceptación previa de la Asamblea General de Copropietarios.

4.06. Convertir los apartamentos en oficinas, tiendas o darles cualquier otro tipo de uso diferente al de vivienda (Art. 3 de la LPH).

4.07. No se permite colgar ropa a secar en los lugares de vista exterior del edificio como ventanas y balcones, puesto afea el Conjunto Residencial (Art. 10 de la LPH).

4.08. Garantizar que los animales o mascotas, no puedan generar perjuicios o molestias a los demás habitantes o atenten contra la salubridad del edificio (mal olor, ruido, ataques, proliferación de moscas etc.)

4.09. No se puede producir ruido o bullicio, con equipos de alto volumen ni atentar contra el descanso y tranquilidad de los vecinos.

4.10. Se prohíbe la colocación de materos, jaulas y otros elementos colgantes en las ventanas o en las barandas de las rejas y/o jardines y en los muros de los balcones, por razones de seguridad física para los usuarios.

4.11. Se prohíbe la instalación de antenas de comunicaciones y el tendido de cables exteriores por fachadas para sistemas de puesta a tierra y

Escaneado con CamScanner

antenas privadas, así como la instalación de equipos privados de comunicaciones que pueda afectar o interferir la señal comunal de televisión. Igualmente los residentes se abstendrán de instalar y operar maquinas o aparatos que produzcan ruido excesivo o vibraciones que incomoden a los demás moradores.

4.12. Queda expresamente prohibido lanzar por las ventanas y balcones, papeles, basura, desperdicios, cigarrillos y demás objetos a los patios interiores, jardines y demás ares comunes.

CAPITULO V

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

Con ellas se pretende facilitar el desenvolvimiento cotidiano del Conjunto Residencial

5.1. BASURA Y ASEO DE LA UNIDAD

5.1.01. Utilizar el ducto de basuras destinados para botar los desperdicios domestico en bolsas platicas debidamente selladas, evitando lanzar aquellos productos que por su tamaño o naturaleza, pueda obstruir y romper el ducto (Ej. cajas enteras, escombros, ácidos) evitando dejar desperdicios regados en el piso y preferiblemente en un horario que no perturbe el descanso de los moradores.

5.1.02. Las bolsas de basura que no tengan cabida por el ducto, deben ser llevadas directamente a la unidad técnica de basura, ubicada en planta baja por la parte posterior de la torre.

5.1.03. No se deben acumular en los apartamentos materiales de fácil descomposición o que generen malos olores.

5.1.04. El ducto de basura debe permanecer bien cerrado y limpio.

5.2. MASCOTAS

5.2.01. Para mayor tranquilidad de los usuarios del conjunto, los propietarios de animales domésticos o mascotas, deberán procurar que estos cumplan con la vacunación exigida por las entidades sanitarias, siendo además responsables por cualquier accidente que ellos ocasionen.

5.2.02. Los propietarios de animales domésticos o mascotas, deberán recoger y/o limpiar el producto de sus necesidades fisiológicas al sacarlos a las áreas comunes o zonas verdes adyacentes y siempre que salgan del apartamento deben tener su respectiva correa de control.

Escaneado con CamScanner

5.2.03. Los animales deberán permanecer dentro del área privada del propietario de los mismos y su libre tránsito por las áreas comunes debe estar sujeto a su respectiva correa de control.

5.2.04 No se permite por ningún motivo en el conjunto, la tenencia de animales que produzcan ruidos y malos olores, que molesten o perturben a los vecinos.

5.2.05. Los vigilantes de guardia de la entrada o barrera del condominio no permitirán el ingreso de animales al mismo distintos de las mascotas de los copropietarios, que no vengan acompañados de sus amos.

5.3 REMODELACIONES

5.3.01. La instalación de rejas adicionales de seguridad, en los apartamentos solo podrá realizarse bajo los parámetros y diseños, previamente aprobaos para el efecto.

5.3.02. Las instalaciones de equipos de aire acondicionado deberán hacerse asegurando la estabilidad mecánica adecuada, de tal manera que no afecte el buen estado de la fachada. Los propietarios de aire acondicionado serán responsables del deterioro de la pintura exterior en la fachada y asumirán los costos de las reparaciones correspondientes. Los equipos de aire acondicionado solo se podrán instalar en los lugares y bajo las condiciones fijadas.

5.3.03 Asegurarse que lo trabajos de remodelación y reparación en las viviendas, solo podrán realizarse en el siguiente horario de (8:00 AM A 12:00 PM y de 1:00 PM A 6:00 PM de lunes a viernes y sábados de 8:00 AM A 12:00 PM), excepto en caso de emergencias previamente notificadas a la administración del Condominio y será responsable de los daños que pudieran ocasionarse en la estructura o en las zonas comunes y correrá con los costos de reparación a que haya lugar.

5.3.04 Cuando se efectúen reformas a los apartamentos, por seguridad deben ser identificadas en portería con antelación los nombres de las personas autorizadas para ingresar a laborar y se les debe informar a los trabajadores, que deberán dejar un documento de identificación en la portería, el cual pueden reclamar al momento de salir y que se les revisara sus pertenencias al ingresar y salir de la edificación.

5.3.05 Abstenerse de instalar en paredes o fachadas rotulados profesionales o comerciales.

5.3.06 Asegurarse que los ventanales y barandas de las viviendas estén en buen estado, revisando periódicamente que estén bien adheridas al piso y la pared, pintarlas en color blanco (o el aprobado en asamblea de

Escaneado con CamScanner

propietarios) una vez al año, usando además el material anticorrosivo necesario, esto tanto por motivos de estética como de seguridad. En caso de que los ventanales y barandas estén en mal estado, la junta de condominio le enviara una notificación a titulo de recordatorio (Art. 3 b de la LPH).

5.4 AREAS COMUNES Y ZONAS VERDES

Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legitimo de los demás.

5.4.01 La administración es la encargada de preservar las zonas comunes, por delegación del consejo directivo. Cualquier daño que se ocasionare en ellas por responsabilidad de el mismo propietario como por los miembros de su familia, personas que dé el dependan, invitados, inquilinos o que trabajen por su cuenta o a su cargo, será reparado por la administración con cargo a aquel sumandos a la factura de la cuota administración de dicho residente, en el mes siguiente.

5.4.02 Los residentes y/o sus invitados tienen la obligación de conservar las zonas verdes, por tal motivo están prohibidas las actividades que deterioren o pongan en peligro las áreas comunes y los jardines, como fogatas, podas, juegos, etc.

5.4.03 Ninguna persona podrá efectuar cambios en los jardines sin la autorización previa de la administración.

5.4.04 Los materos de las terrazas de los apartamentos son del manejo y/o mantenimiento del propietario de esos departamentos.

5.4.05 En el ejercicio de su derecho al uso disfrute de las áreas comunes cada copropietario o toda persona que bajo cualquier titulo ocupe su vivienda deberá abstenerse de colocar en los pasillos, aceras, escalinatas, estacionamientos y áreas comunes de las viviendas, objetos de cualquier naturaleza tales como: cajas, bicicletas, patinetas, muebles, enseres, etc., que impidan o entorpezcan el libre tránsito de personas o vehículos.

5.5 SALON SOCIAL

5.5.01 Los moradores o residentes del Conjunto Residencial, podrán hacer uso del salón social, con exclusividad para alguna reunión de carácter privado, cuando hayan solicitado permiso a la Administración con una antelación no inferior a ocho (8) días hábiles a la fecha de su reunión, la Administración atenderá las solicitudes en orden estricto a su fecha y hora de recibo y su aprobación queda limitada a los copropietarios que se encuentran solventes respecto a sus cuotas de condominio.

Escaneado con CamScanner

5.5.02 El copropietario y/o inquilino solicitante del salón social debe avalar con su presencia dicha reunión y no dejarla en manos de terceros.

5.5.03 El derecho de exclusividad adquirido al tomar el salón social para la reunión privada, no exonera al residente y sus invitados de cumplir las normas que regulen su funcionamiento.

5.5.04 La administración se reservara el derecho de admisión de las personas invitadas que hagan o hayan hecho uso indebido del salón.

5.5.05 Está terminantemente prohibido el ingreso al salón y a las zonas comunes de toda clase de animales y mascotas.

5.5.06 Se prohíbe ingresar al salón portando armas de fuego.

5.5.07 El residente responsable de la reunión queda obligado a entregar a la portería la lista completa de sus invitados y/o el uso o presentación de otro medio para el control de acceso al conjunto, cuyo número no excederá de cincuenta (50) personas en total.

5.5.08 El uso del salón social podrá extenderse hasta la 1:00 AM los días de víspera, feriados, festivo o sábado que no afecten el siguiente día laborable y hasta las 11:00 PM los días laborables. Después de estas horas la Administración queda facultada para suspender el fluido eléctrico de la sede social y solicitar se desocupen tales instalaciones.

5.5.09 El residente solicitante de la sede social se hará responsable de los hechos que por acción u omisión ocasiones sus invitados, será obligado a cancelar los daños que estos ocasionen al momento que la administración pase la relación de los gastos respectivos. Los accidentes que pudieran llegar a ocurrir serán única y exclusivamente de la responsabilidad de los usuarios solicitantes.

5.5.10 Se fija el equivalente al 20% del salario mínimo mensual, por la utilización de la sala de reuniones los fines de semana, monto que se destinara al pago de la limpieza.

5.5.11 No se permiten fiestas con fines lucrativos o políticos de ningún tipo en las áreas de reunión.

5.6 RUIDO Y/O ESCANDALO DENTRO DEL CONJUNTO

5.6.01 El comportamiento de los moradores y sus invitados debe ser de máxima consideración y respeto para con los demás moradores del conjunto, cualquier queja en su contra dará lugar a la investigación y reclamación correspondiente para el usuario responsable ante la Jefatura Civil o ante el Tribunal, que lo es también por sus invitados, sobre todo en aquellos casos de reuniones dentro de la respectiva

Escaneado con CamScanner

vivienda, la cual se extenderá hasta las 12:00 de la noche, cuya situación no debe ser e forma repetida o abusiva (Art. 3 f de la LPH).

5.6.02 Cualquier ruido que pueda molestar o perturbar a los vecinos debe ser evitado. Los equipos de sonido o similares debe utilizarse siempre a un volumen moderado, en tal sentido no se debe estar estacionado con el equipo de sonido a alto volumen o realizar reuniones en los apartamento y estacionamiento que perturben a los vecinos (Art. 3 f de la LPH).

5.6.03 El uso de bocinas o cornetas dentro del conjunto queda terminantemente prohibido (Art. 3 f de la LPH).

5.6.04 El oficial de seguridad de turno, se encuentra facultado para llamar la atención de los residentes cuando el volumen de sus equipos de sonido o similares moleste a sus vecinos. (Art. 3 f de la LPH). De continuar con el ruido, haciendo caso omiso al llamado de atención, se procederá de la siguiente manera:

a) Cuando se trate de la sede social se retirara el fluido eléctrico de las instalaciones y pasara el reporte escrito a la administración, para que esta proceda a imponer las sanciones pertinentes. En todo caso se podrá solicitar la intervención de la policía para que se haga respetar el derecho a la tranquilidad de los residentes.

b) Cuando se trate de algún apartamento, el oficial de seguridad podrá informar a la policía y solicitar su presencia, para que por su intermedio se haga respetar la tranquilidad de los demás vecinos. Pasara por escrito dicho informe a la administración para que esta tome las consideraciones del caso.

5.7 USO Y CONTROL DE JUEGOS

5.7.01 Los niños podrán disfrutar de sus juegos, preferiblemente en compañía de un adulto quien velara por su seguridad.

5.7.02 Se sugiere la utilización de los juegos incluyendo la cancha de usos múltiples en los días laborables hasta las 9:00 PM y los días de víspera, feriados o sábado se extenderá hasta las 10:00 PM.

5.7.03 En el caso de visitantes a la cancha se dispondrá de uno por apartamento, para darle oportunidad a los usuarios del conjunto.

5.7.04 Se prohíbe el uso de bicicletas, triciclos, motonetas en las áreas verdes y su uso que limitado a las áreas de circulación vehicular.

5.7.05 Las bicicletas, triciclos y demás elementos deportivos, deberán ser guardados dentro de cada departamento.

Escaneado con CamScanner

5.7.06 Se prohíbe el juego de pelota de cualquier clase, por fuera de las áreas autorizadas y acondicionadas para tal fin.

5.7.07 Los menores deben abstenerse de jugar en los estacionamientos, ya que se presenta un alto riesgo para ellos y pueden ocasionar daños a la propiedad.

5.8 ESTACIONAMIENTO

Los vehículos autorizados para libre acceso al conjunto deberán estar identificados con una calcomanía que sea distintiva al Conjunto Residencial El Alcazar. En la casilla de vigilancia se mantendrá el registro de vehículos de los copropietarios y residentes, indicando nombre del copropietario y/o inquilino, nº de apartamento, marca del vehículo, modelo, color y placa.

5.8.01 Cada propietario y/o inquilino ingresara su vehículo al conjunto y estacionara exclusivamente el en puesto asignado a cada apartamento.

5.8.02 Aquellos copropietarios y/o inquilinos con más de un (1) vehículos dispondrán del área externa al conjunto para su estacionamiento, sin obstruir la vía de acceso al mismo. Los acuerdos internos entre copropietarios para el uso de puestos de estacionamiento que no correspondan a su apartamento, deben ser acreditados mediante constancia escrita del propietario del mismo dirigida a la administración para su conocimiento y control.

5.8.03 Cuando un apartamento tuviere puestos de estacionamiento asignados disponibles, el usuario del mismo podrá autorizar bajo su responsabilidad que un visitante determinado pueda hacer uso de su puesto de estacionamiento, notificando a vigilancia su identificación las características del vehículo correspondiente y el número de puesto del estacionamiento.

5.8.04 Los conductores deberán dar prioridad en todo momento a la circulación de peatones y tener especial cuidado con la presencia de niños y ancianos.

5.8.05 Sin excepción alguna, no usar la bocina o cornetas dentro del conjunto, así como en la puerta al acceso al conjunto residencial.

5.8.06 Esta prohibido hacer reparaciones al vehículo dentro de las zonas de estacionamiento, salvo las urgentes de desvare.

5.807 Esta prohibido lavar los vehículos dentro deL conjunto.

5.8.08 Las puertas de acceso al conjunto deben cerrarse inmediatamente salga o entre el usuario en su vehículo.

Escaneado con CamScanner

5.8.09 Los copropietarios solo podrán prestar o arrendar su puesto de estacionamiento a un morador del conjunto, dando aviso a la administración para su registro y control.

5.8.10 No se permite el ingreso y estacionamiento de vehículos grandes o pesados al interior del conjunto, dado que por el área de los estacionamientos y los pisos, estos fueron diseñados para el tránsito y estacionamiento de vehículos pequeños y livianos. Se exceptùa el ingreso de vehículos pesados o grandes para cuando se van a realizar trasteos y/o mudanzas, limitándose en todo caso a camiones máximo de dos (2) ejes.

5.8.11 No se permite estacionar el vehículo y moto en un solo puesto de estacionamiento, que sobrepase las dimensiones de este espacio. El estacionamiento de las motos junto a un vehículo en un mismo espacio deberá ser frontal y no lateral.

5.8.12 El conductor deberá estacionar correctamente el vehiculo, dentro del espacio exclusivo correspondiente a su puesto de estacionamiento.

5.8.13 Deberá evitarse la aceleración excesiva de su vehiculo o moto al encenderlo, al salir o entrar al conjunto.

5.8.14 No está permitido enseñar a conducir vehiculos de cualquier género dentro del conjunto residencial.

5.8.15 No se permite colocar objetos de ninguna clase como materos, cajas, escombros entre otros, en el estacionamiento o zonas de circulación común.

5.8.16 Las ambulancias, bomberos, policía y funcionarios de empresa municipales y/o estadales, podrán ingresar sus vehículos al conjunto solamente cuando sean requeridos para lo de su oficio.

5.8.17 No está permitido el ingreso de vehículos de distribución o venta de productos, ni de vendedores.

5.8.18 No está permitido el remolque con vehículos y motos a personas en patines, patinetas y bicicletas.

5.8.19 Ningún menor de edad residente de este conjunto, podrá retirar un vehículo de un usuario de la misma, sin previa autorización expresa personalmente del propietario.

5.8.20 No se permite estacionar en el ara de circulación, sobe las aceras o en los puestos de visitantes. Si el vigilante detecta alguna de estas infracciones deberá solicitarle al copropietario y/o inquilino la movilización inmediata del vehículo.

Escaneado con CamScanner

5.9 VISITANTES

Todo visitante deberá acatar las normas establecidas y el copropietario y/o inquilino será responsable del comportamiento de sus visitantes, los cuales deben ser identificaos planamente y registrados por el personal de vigilancia en el correspondiente libro control de visitas.

5.9.01 El conjunto cuenta con 06 puestos de visitantes, identificados consecutivamente con la palabra visitante

5.9.02 El visitante indicara al vigilante su nombre y apellido, así como el nº del apartamento y torre que se dirige.

5.9.03 El vigilante llamara por el intercomunicador al referido apartamento e informara que en la casilla de vigilancia esta la persona (nombre del visitante) que lo solicita. El copropietario y/o inquilino del apartamento autorizara al vigilante en caso de que así desee el acceso del visitante.

5.9.04 El vigilante deberá llenar los datos del visitante en la planilla de control de visitas.

5.10 ESCOLTAS

5.10.1 Cumpliendo con la seguridad de sus patronos, estos deben permanecer en la parte externa del edificio o en sus apartamentos, pero en ningún caso en la vigilancia o áreas comunes.

5.10.2 No está permitido el uso o demostraciones de armas, de ningún tipo en las áreas comunes.

5.11 EMPLEADAS (OS) DE SERVICIO

5.11.1 Toda empleada (o) e servicio será controlado su ingreso y salida de la edificación por parte de la vigilancia.

5.12 PORTERIA Y EQUIPOS

5.12.1 La portería será controlada por el personal de la Compañía de Vigilancia, quienes serán los únicos autorizados para abrir o cerrar el portón o la puerta peatonal.

5.12.2 La casilla de portería está destinada exclusivamente para el personal de vigilancia, por lo tanto se prohíbe la permanencia de otras personas en ella.

5.12.3 El citófono no podrá ser manejado por persona distinta al vigilante adscrito a la portería.

Escaneado con CamScanner

5.12.4 No se permite colocar avisos clasificados de los usuarios del conjunto, ni avisos de publicidad de cualquier clase en los vidrios o muros de la casilla de portería.

5.12.5 Todo copropietario o arrendatario deberá abstenerse de manipular o bien intervenir aquellos equipos instalados en las áreas comunes del conjunto, tales como: la moto-bomba y equipos electromecánicos, los sistemas hidroneumáticos, el sistema de riego, el sistema contra incendio, los sistemas de iluminación, la red telefónica.

5.12.6 Ni los niños, ni las empleadas de servicio podrán autorizar el ingreso de visitantes sin el permiso de sus padres o empleadores.

5.12.7 Las empleadas de servicio y demás personal de servicio de los usuarios del conjunto, no deben frecuentar la casilla de portería ni permanecer en ella.

5.12.8 Ningún residente del conjunto deber dejar las llaves de su apartamento en la portería del conjunto residencial, quedando a su entera discreción.

5.13 ASCENSORES

5.13.1 No se deben rayar los paneles de cabina y las puertas de piso, resulta muy oneroso el reemplazo de partes de piezas de cabina y pisos al presentarse el deterioro acelerado de los mismos.

5.13.2 Los botones de llamado de piso y cabina no se deben golpear por ningún motivo, con un solo toque en el sentido del viaje, la llamada será memorizada y el botón se iluminara hasta tanto llegue la cabina a atender el registro. El accionarlos o pulsarlos repetidamente, no hará que el ascensor viaje más rápido para su utilización, lo único que lograra será disminuir su vida útil al pulsador y causar una parada inoficiosa el equipo, ya que en el primer accionamiento quedo establecida toda la función.

5.13.3 No detenga ni fuerce las puertas en su operación con la mano u otros objetos, si usted necesita detener el ascensor utilice el pulsador del piso.

5.13.4 El rayo de luz de la foto celda no debe ser bloqueado con objetos extraños, cintas, tacos de papel entre otros, pues seguramente se desvira su alineación causando un mal funcionamiento del equipo.

5.13.5 Evite arrojar basura u objetos extraños a los quicios por los que se deslizan las puertas de piso y cabina o por el espacio libre entre las puertas.

5.13.6 Absténgase de hacer movimientos bruscos o saltos dentro de la cabina cuando este viajando, ello puede causar el accionamiento de los

Escaneado con CamScanner

dispositivos de seguridad de la misma. Los niños menores de diez (10) años siempre deben viajar acompañados de un adulto, así se evitaran los juegos con los consiguientes viajes inoficiosos del ascensor que causan un mayor consumo de energía y mayor desgaste de sus partes o accidentes por mala utilización.

5.13.7 La evacuación de la cabina, en caso de avería siempre debe ser dirigida por una persona capacitada y solo debe hacerse con el ascensor apagado del breker principal de la subestación o sala de maquinas.

5.13.8 Siempre que se detecte un mal funcionamiento del ascensor o cualquiera de sus componentes, debe comunicase de inmediato a la administración.

5.13.9 No se deben realizar viajes o llamados inoficiosos al ascensor.

5.13.10 Bajo ningún pretexto, los usuarios, vigilantes o personal de mantenimiento deben efectuar pruebas de desvare ya que por falta de conocimiento, pueden ocasionar accidentes o daños en el equipo.

5.13.11 Se prohíbe utilizar los ascensores para transportar materiales de construcción o escombros, así como el uso de los mismos por el personal encargado de tales obras con ropa de trabajo.

5.13.12 Se prohíbe utilizar los ascensores para transportar objetos de peso o de gran volumen en las mudanzas.

5.13.13 Los ascensores deben utilizarse con absoluta responsabilidad.

5.14 MUDANZAS

5.14.1 Todo nuevo copropietario y/o inquilino, deberá ser instruido por el propietario vendedor o arrendador para que de aviso a la administración y vigilancia sobre la fecha de ingreso al conjunto residencial. Igual acción tomaran los moradores que vayan a realizar mudanzas.

5.14.2 Todo electrodoméstico, paquetes, maletines u objetos de valor, que se vaya a retirar del conjunto y no sea realizado por el propietario, debe reportarse en la portería e identificar al autorizado para hacerlo.

5.14.3 Para la autorización de una mudanza, el interesado deberá entregar a la administración a titulo de depósito el equivalente al 33 % del salario mínimo legal mensual vigente, que respalde los daños que puedan producirse en escaleras, pasillos, materos, árboles y otros bienes comunes. Este depósito será reintegrado inmediatamente finalizada la labor de trasteo si no se produce ningún daño, lo que será verificado por la administración del conjunto. En caso de que se produzca un daño se abonara de manera total o parcial al valor de la reparación, el excedente

Escaneado con CamScanner

será reintegrado y el faltante cobrado en la factura producida por la administración al mes siguiente.

5.14.4 El horario de mudanza será de 8 AM a 7 PM.

CAPITULO VI

NORMAS DE SEGURIDAD

6.01 Las puertas de ingreso al conjunto deberán permanecer siempre cerradas.

6.02 Todo visitante deberá ser siempre anunciado, en caso de no funcionar los citófonos por razón de energía o daños técnicos que impidan la comunicación del vigilante con la persona solicitada, este deberá valerse de otra vía si la tiene para dar aviso y en ningún caso dejar entrar al visitante sin haber sido autorizado.

6.03 Los vigilantes de seguridad no podrán permitir, el ingreso de vendedores ambulantes al conjunto.

6.04 Si un usuario observa que el vigilante no se encuentra en el lugar de trabajo, debe asegurar la puerta de entrada y dar aviso a la administración o a algún miembro del consejo directivo.

6.05 Los residentes no deben ocupar a los vigilantes en servicios personales.

6.06 Toda persona que haya ingresado al conjunto residencial, con autorización de un propietario y/o inquilino, queda bajo responsabilidad de este.

6.07 los moradores o residentes no discutirán con los vigilantes ninguna norma de seguridad, pues estas han sido aprobadas y los vigilantes están cumpliendo con sus deberes.

6.08 En caso de despido o retiro voluntario de la empleada del servicio domestico, chofer o escolta, se debe informar con la debida oportunidad a los vigilantes, para efectúen la requisa correspondiente y no se le permita su ingreso de nuevo al conjunto residencial. En ningún caso se le permitirá sacar bolsas, ni maletas, ni paquetes sin la previa autorización de su empleador.

6.09 Los usuarios de los estacionamientos deberán tener cuidado y prudencia con los niños al salir y entrar con sus vehículos del conjunto.

6.10 No se permite usar sustancias corrosivas, químicas, inflamables, combustible o explosivos en aéreas privadas o comunes.

Escaneado con CamScanner

6.11 Esta prohibido almacenar todo tipo de artículos, elementos o mercancías en el cuarto de bombeo y manipulación de controles.

6.12 Prohibido instalar y usar bombonas de gas individuales para usos domésticos.

6.13 Informar a la administración y personal e vigilancia, acerca de cualquier situación sospechosa o irregular que se observara al interior del condominio o zonas circunvecinas.

CAPITULO VII

NORMAS GENERALES

7.01 La cuota de administración y sostenimiento, deberá ser cancela dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, esto con la finalidad de cubrir oportunamente las obligaciones del conjunto residencial, como servicios públicos, personal, mantenimiento etc. El atraso en el pago implicara sanciones por mora que se incluirán en la factura producida por la administración al mes siguiente.

7.02 Con la finalidad de cubrir necesidades actuales o futuras de esta comunidad, se crearan los fondos de Prestaciones sociales, Fondo Inicial y Fondo de Reserva, fundamentados en el (Art. 18 de LPH) distinguiéndose como: **Fondo de prestaciones sociales**: la cuenta que se crea para cubrir los pasivos o deberes laborales, los cuales deben ser pagados a los trabajadores cuando la ley los exija o cuando finalice la relación laboral, se crea con aportes periódico mensuales. **Fondo inicial:** es el que generalmente crea el constructor o promotor del inmueble, aunque puede ser creado por la propia comunidad para sufragar los gastos ordinarios del condominio. En un aporte único y como la palabra lo indica es un pago que se efectúa al inicio de la existencia del condominio, para cubrir los gastos que se efectúen mensualmente. **Fondo de reserva:** es una cuenta creada para cubrir gastos comunes extraordinarios o eventuales de la comunidad. Como su nombre lo indica, constituyen las reservas económicas o financieras del condominio. Generalmente se desvirtúa y termina siendo utilizado por la administración para cubrir los gastos comunes ordinarios, debido a la morosidad de algunos propietarios.

7.03 Cundo un inquilino incurra en mora o no pago de las cuotas ordinarias de administración, el propietario del inmueble es el directo responsable, pues jurídico y estatutariamente de este es la deuda, sin consideración a las estipulaciones contractuales entre las partes.

Escaneado con CamScanner

7.04 La administración no se hace responsable por los cánones de arrendamiento dejados de pagar a los propietarios o arrendadores, de las unidades privadas del conjunto residencial.

7.05 Todo usuario que conociese de violaciones a las presentes normas de convivencia deberá de informarlo de inmediato a la administración a algún miembro del consejo administrativo.

7.06 Los servicios públicos que correspondan a las áreas comunes y a cargo de la administración, deberán ser cancelados oportunamente por esta y los moradores deberán procurar que se haga buen uso de ellos.

7.07 Si el infractor ocasiona daños materiales, estos serán avaluados por un perito designado por el administrador y se cobrara al usuario responsable, incluyendo la vía ejecutiva si este se niega a pagarlos.

7.08 No tendrán derecho a voto en las asambleas, aquellos propietarios que no estuvieren solventes en el pago de las sumas de dinero correspondientes a gastos de condominio o cargas comunes.

7.09 Cuando la sanción no estuviese expresamente prevista en los estatutos del conjunto residencial y en estas normas de convivencia, el administrador se guiara por el espíritu general de los mismos, buscando la defensa de los intereses comunes que le han sido confiados, en guarda de la armonía y de las buenas relaciones sociales que deben de reinar en la unidad.

7.10 Todos y cada uno de os moradores deberán prestar en todo momento y de manera decidida, su colaboración en lo que conlleve al bienestar general de los habitantes del conjunto residencial.

7.11 La máxima autoridad interna del conjunto residencial, la conformara la asamblea general de propietarios, la cual realizara una reunión ordinaria dentro de la primera quincena el mes de cada año y extraordinaria cuando se presente asuntos de suma importancia.

Escaneado con CamScanner

CPITULO VIII

VIGENCIA Y APLICACIÓN

Las presentes normas de convivencia tendrán vigencia para todo el conjunto residencial "El Alcazar" (LPH). Su reforma o adición será propuesta en la primea asamblea general de copropietarios, la cual podrá nombrar y delegar en el Consejo Directivo y/o Junta de Condominio esta facultad, la cuál se realizara a los treinta(30) días siguientes a la protocolización del setenta y cinco (75%) de los apartamentos que conforman el Conjunto Residencial El Alcazar.

El cumplimiento del siguiente reglamento tiene carácter obligatorio para todos los copropietarios, huéspedes y visitantes del conjunto y ninguno podrá aplicar a su propio criterio normas distintas a las aquí establecidas.

Se considera que el mejor espíritu en el comportamiento de la comunidad de propietarios, se impondrá en todo momento para el más fiel cumplimiento de todos los deberes. Sea base fundamental de la mayor demostración de cultura y sana convivencia.

Escaneado con CamScanner