



## Introducción y recordatorios importantes

Vivir en Condominio Encinos del Naranja debe ser una experiencia inolvidable para ustedes y sus familias, para lo cual se considera importante hacer 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. En ese orden de ideas, el régimen de condominio es “La Ley” que rige todo lo referente a la convivencia y todo elemento común del condominio, por lo que les exhortamos a informarse por ese medio de los derechos y obligaciones allí estipulados, al igual que informar a sus hijos y servicio doméstico.
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 solo se puede lograr con el involucramiento y responsabilidad de todos.
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, si así requiere el reportante.

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, así como todas las opiniones que hemos recibido, por vía oral y escrita, para hacer de este documento un manual de grata convivencia para todos.

## **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 afecto 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 a 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 a 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 a 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 de Encinos del Naranja.

### ***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 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 condominio, así como del ornato y mantenimiento de los bienes que lo componen.

### ***Normas aplicables***

1. El área deportiva podrá ser utilizada de 7:00 a 21:00 horas.
2. El kiosco podrá ser utilizado de 10:00 a 21:00 horas, pero en todos los casos se requiere la autorización previa de la administración, conforme al procedimiento establecido y se autoriza el uso de churrasqueras y el ingerir bebidas alcohólicas de forma sociable (no escandalizar) y el ingreso de mariachis.
3. 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.
4. El uso de pelotas de fútbol, basketball, béisbol, fútbol americano, tenis y cualquier otro, que por su peso y naturaleza, puedan causar daño a la propiedad común o particular, está permitido únicamente en las canchas deportivas.
5. El uso de música para festejos, dentro de su casa de habitación, está permitido en un horario de 8:00 a.m. a 12:00 de la media noche. En este caso, debe velarse porque el volumen de la música no sea de tal magnitud que afecte la tranquilidad de los demás vecinos, se permite el ingreso de mariachis.
6. El horario para realizar trabajos de remodelación, construcción y mudanzas, dentro, hacia o desde su casa, está permitido desde las 7:00 a.m. y deberá concluir antes de las 6:00 p.m.
7. 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 a criterio de la administración.

### ***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 al kiosco, en cualquier forma.
  - b. Daño a canchas deportivas.
  - c. Daño a jardinería.
  - d. Daño a calles, como manchas de aceite, pintura, cemento, etc.
  - e. Daño a fachadas de casas ajenas o áreas comunes.
  - f. Cualquier daño que altere de forma temporal o permanente a cualquier instalación o construcción del Condominio.
2. Dejar desechos de mascotas en cualquier área común del Condominio, no destinada para el efecto.

3. Cualquier otro daño a la propiedad, que la administración considere pertinente penalizar.
4. Utilizar pelotas que puedan dañar la propiedad común o privada fuera de las áreas deportivas.

***Serán motivo de sanción tipo B las siguientes acciones.***

1. Faltar al derecho de los vecinos de tener tranquilidad y seguridad.
2. Obstaculizar en forma directa o por intermedio de visitas del condómino el portón de otro vecino.

***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, talanqueras, instalaciones eléctricas, bancas, 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, exceptuando las áreas autorizadas como el kiosco, en aquellos casos que se haya solicitado autorización, siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto.
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.

### **3. Seguridad**

#### ***Normas aplicables***

1. Respecto a las visitas:
  - a. Toda visita necesita autorización del condómino para su ingreso.
  - b. Toda visita deberá dejar identificación en garita para poder ingresar al Condominio, en su lugar le será entregado un marbete que indicara la casa visitada.
  - c. Al retirarse deberán devolver el marbete que se les entregue en garita, para poder salir del condominio.
  - d. El condómino es responsable del comportamiento y las acciones de sus visitas, así como de explicarle las normas básicas.
2. Los condóminos podrán ingresar únicamente un vehículo a la vez, por cada tarjeta electrónica.
3. No se permite el ingreso de visitas por medio de la tarjeta de condómino.
4. Todo vecino que no posea su tarjeta por alguna circunstancia, será sujeto al procedimiento vigente para el ingreso de visitas. Sin embargo, no podrá dejar su vehículo en parqueo de visitas.
5. Cuando un condómino espere más de cinco visitas deberá proporcionar un listado de los nombres de las personas que espera, para su fácil acceso e identificación, dicho listado será firmado por las visitas al momento de su ingreso.
6. No está permitido que el condómino ingrese taxi al Condominio, por su propia seguridad. Aquellos vecinos que por alguna limitación requieran hacer uso permanente de taxi deberán solicitar un permiso escrito ante la entidad administradora.
7. 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.
8. No está permitido quemar juegos pirotécnicos que representen riesgo de incendio o daño a los vecinos o áreas comunes. El Régimen ya regula esto en la Literal ñ, del Artículo 20.
9. Los portones de la garita de acceso se cerrarán a partir de las 23:00 horas.
10. 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.
11. Todo vehículo de carga o taxi, deberá ser inspeccionado al ingresar y al salir del Condominio.
12. Todo vehículo que saque menaje o cualquier artículo grande, deberá estar autorizado por la administración, previa solicitud del condómino.

Después de las 23:00 horas, los accesos de las visitas al Condominio permanecerán cerrados. “Pero siempre habrá un guardia en la garita para permitir el ingreso a los condóminos”.

***Sanciones tipo A***

1. Quemar juegos pirotécnicos no permitidos.
2. Ingreso de taxis al Condominio

***Sanciones Tipo B***

1. Uso de tarjeta o control por visitas
2. Retiro de menaje 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 y que así como hay personas que conviven muy cercanamente a estas, 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, casas, vecinos, etc.).

### ***Normas aplicables***

1. Los animales domésticos no podrán ser dejados en casa sin atención por más de 24 horas, dados los inconvenientes que producen a los vecinos debido a 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 que su mascota provoque.

### ***Sanción tipo A***

1. Permitir que sus mascotas defecuen 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, en consecuencia, molesten a los vecinos, no podrán permanecer en el Condominio.

## **5. Vehículos**

### ***Normas aplicables***

1. La velocidad máxima permitida para circular en las calles del Condominio es de 15 Km/hora.
2. Deberá respetarse el alto indicado en cada calle con franja blanca, señales de tránsito y túmulos.
3. Los vehículos de visitas deberán ser estacionados frente a las casas que visitan o en las áreas establecidas para ese fin, siempre respetando el área de parqueo de visitas.
4. Los vehículos de condóminos podrán ser estacionados temporalmente frente a sus casas o en áreas de parqueo de visitas, siempre que sea durante el día. A partir de las 22:00 horas, deberán ser guardados en el garaje correspondiente.
5. Todo vehículo visitante debe portar un marbete autorizado entregado en garita que identifica la casa que se visita.
6. No es permitido tocar la bocina de vehículos en el interior del Condominio, así como producir ruidos o molestias a los vecinos.
7. No se permite reparar vehículos en las calles o áreas comunes, excepto en casos de emergencia.
8. No está permitido estacionar vehículos que excedan la capacidad de carga de 1 tonelada y que tengan un claro objetivo comercial, en las áreas comunes del condominio, excepto los que ingresen una mudanza o hagan una entrega de muebles o similares.

### ***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 vehículos en áreas comunes del Condominio.
3. Estacionar vehículos comerciales y mayores a 1tn en las áreas comunes.
4. Estacionarse fuera de las áreas de parqueo de visitas, destinadas para el efecto.
5. 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.
2. Utilizar la tarjeta electrónica o control para ingresar más de un vehículo en forma consecutiva.

## **6. Urbanización**

### ***Normas aplicables***

1. No es permitido colocar ornamentos o plantas en el exterior de cada casa que perjudiquen las áreas visibles y/o estética del Condominio de manera permanente.
2. No es permitido sembrar cualquier tipo de plantas en las áreas frente a las casas o lotes, ya que la jardinería de los mismos estará a cargo de la Administración.
3. Los aparatos de riego en las áreas verdes y deportivas será única y exclusiva serán accionados por la persona encargada para el efecto.
4. Utilizar adecuadamente los depósitos de basura que se encuentran ubicados en las áreas verdes y deportivas, dándoles únicamente el uso para el cual fueron creados.
5. La basura de cada casa será recogida en los días y horarios establecidos. La misma se deberá dejar frente a su casa, el mismo día que se hace la recolección en bolsas específicas para basura, debidamente cerradas.
6. Dejar basura en lugares no indicados para el efecto.
7. 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.
8. No es permitido para ningún condómino, alterar en forma temporal o permanente cualquier instalación de uso común del Condominio, incluyendo, pero no limitado a: columpios, bancas, calles, bordillos, postes de alumbrado, jardines, garita, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, etc.

### ***Sanción tipo A***

1. Colocar ornamentos y plantas en el exterior de cada casa que afecten su apariencia de manera permanente.
2. Sembrar cualquier tipo de plantas en las áreas comunes y en el interior de las casas de la planta baja o balcones.
3. Encender los aparatos de riego en las áreas verdes y deportivas.
4. Dejar basura o basurero al frente de su casa un día antes del establecido para la recolección, o después de la misma.
5. Dejar basura en lugares no indicados para el efecto.

### ***Sanción tipo B***

1. Por manchar el concreto de un área común, al reparar un vehículo deliberadamente.

### ***Sanción tipo C***

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