

Normas de Convivencia



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 nuevo condominio consideramos importante hacerles los siguientes recordatorios:

1. Al comprar una propiedad en condominio, cada propietario adquiere su inmueble 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 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.

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 22, 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 8:00 a 20:00 horas.
2. El salón social podrá ser utilizado de 10:00 a 18:00 horas, pero en todos los casos se requiere la autorización previa de la administración, conforme al procedimiento establecido.
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, pueda causar daño a la propiedad común o particular, está permitido únicamente en las canchas deportivas.
5. El uso de música para festejos, dentro de las casas, está permitido en un horario de 8:00 a.m. a 23:00 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.
6. El horario para realizar trabajos de remodelación, construcción y mudanzas, dentro, hacia o desde las casas de habitación, está permitido desde las 8:00 a 18:00 horas.
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 de acuerdo con lo establecido en el régimen y normas del condominio.
8. La basura de cada casa será colocada en los espacios asignados al condominio. Sin embargo, si requiere sacar basura en otro momento lo pueden hacer dirigiéndose a los contenedores de uso común que se encuentran a un costado del área de carga y descarga.
9. La basura debe de ir herméticamente cerrada.
10. Prohibido realizar actos contra la moral y las buenas costumbres
11. No utilizar accesorios deportivos en áreas de canchas que puedan dañarlas
12. Prohibido fumar en cualquier área dentro del condominio.

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 salón social, en cualquier forma.
 - b. Daño a las salas de estudio y juegos, en cualquier forma.
 - c. Daño a canchas deportivas.
 - d. Daño a jardinería.
 - e. Daño a calles, como manchas de aceite, pintura, cemento, etc.
 - f. Daño a fachadas de casas ajenas o áreas comunes.
 - g. 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 y no proceder a limpiarlo.
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.
5. Fumar en cualquier área del condominio.

Serán motivo de sanción tipo B las siguientes acciones.

1. Faltar al respeto de la tranquilidad y seguridad de los vecinos.
2. Ocupar y/u obstaculizar en forma directa los parqueos de otro condómino

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 salón social, 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 residencia, 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. Prohibido realizar actos contra la moral y las buenas costumbres
6. Enajenar o dar en arrendamiento su residencia 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. Respecto a las visitas:
 - a. Toda visita necesita autorización del condómino para su ingreso.
 - b. Toda visita deberá colocar su identificación en la cámara de lector de documentos para poder ingresar al Condominio
 - c. Al retirarse deberán de colocar nuevamente su documento en la cámara de salida 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 sticker electrónico.
3. No se permite el ingreso de visitas por medio de sticker del condómino.
4. Todo vecino que no posea su sticker por alguna circunstancia será sujeto al procedimiento vigente para el ingreso 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 ingrese taxi al Condominio, por su propia seguridad. Aquellos vecinos que por alguna limitación requieran hacer uso eventual o permanente de taxi deberán solicitar un permiso escrito ante la entidad administradora y éste solo podrá llegar al área de visitas.
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 y/o globos chinos que representen riesgo de incendio o daño a los vecinos o áreas comunes. El Régimen ya regula esto en la literal n del artículo 22.
9. Los portones del condominio Serena permanecerán cerrados a partir de las 23:00 horas y se abrirán a las 05:00 horas, durante ese horario, el guardia realizará la apertura en caso de ser necesario.
10. Después de las 23:00 horas, los accesos de las visitas al condominio permanecerán cerrados y solo se permitirá el ingreso si el vecino le da autorización
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 o taxi deberá ser inspeccionado al ingresar y al salir del condominio.
13. Todo vehículo que saque menaje o cualquier artículo grande deberá estar autorizado por la administración, previa solicitud del condómino.
14. Si algún vecino cuenta con personal de seguridad, éste deberá permanecer dentro de la residencia, no pueden quedarse en las áreas comunes.

Sanciones tipo A

1. Quemar juegos pirotécnicos no permitidos.

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 muy cercanamente 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, apartamentos, casas, vecinos, etc.).

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

Normas aplicables

1. Los animales domésticos no podrán ser dejados en la residencia sin atención por más de 24 horas, debido a los inconvenientes que producen a los vecinos debido a malos olores y ruidos permanentes.
2. Los animales únicamente podrán transitar por las áreas comunes con excepción del área de la plaza 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 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 dentro del condominio.

Sanción tipo C

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

Prohibiciones

Las mascotas de cualquier especie que causen ruido permanente y, en consecuencia, molesten a los vecinos, no podrán permanecer en el condominio.

Sanción por incumplimiento

La permanencia total o parcial de mascotas dentro de las unidades habitacionales o áreas comunes de la torre, será penalizado con US\$1,000.00 tal y como lo establece el régimen del condominio.

5. Vehículos

Normas aplicables

1. No se permite utilizar el área destinada a vehículos como espacio de almacenamiento.
2. La velocidad máxima permitida para circular en los sótanos del Condominio es de 15 Km/hora.
3. Deberá respetarse el alto indicado en cada calle con franja blanca, señales de tránsito y túmulos.
4. Los vehículos de condóminos no deberán exceder las dimensiones del estacionamiento y como consecuencia ocupen parte del área común de circulación o peatonal
5. Los vehículos de visitas deberán ser estacionados exclusivamente en área de visitas que se encuentran en el exterior del condominio.
6. La altura máxima para ingreso de vehículos en las áreas de estacionamiento es de 2.20 metros.
7. Los propietarios no podrán utilizar parqueo de visitas, ni de día, ni de noche.
8. No es permitido tocar la bocina de vehículos en el interior del Condominio, así como producir ruidos o molestias a los vecinos.
9. No se permite reparar y/o lavar vehículos en las áreas de estacionamiento, calles, sótanos o áreas comunes.
10. Todo vehículo de mudanza debe de permanecer en área de carga y descarga de menaje.
11. No está permitido el ingreso de grúas en los sótanos
12. No está permitido permanecer dentro del vehículo.

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.
4. Permanecer dentro del vehículo.

Serán motivo de sanción tipo B, las siguientes acciones.

1. Obstaculizar cualquier área de circulación de vehículos.
2. Reparar vehículos en las áreas de estacionamiento, calles, sótanos o áreas comunes.
3. Estacionar vehículos comerciales y/o mayores a 1tn en las áreas comunes.
4. Estacionarse fuera de las áreas estampadas de concreto, 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 del condominio.
2. Utilizar el sticker electrónico para ingresar más de un vehículo en forma consecutiva.

6. Urbanización

Normas aplicables

1. No se permite ningún tipo de modificación que afecte de cualquier manera el diseño de la fachada de la casa. Esto incluye adición o sustracción de elementos, cambio de materiales o colores.
2. No se permite demoler, modificar o alterar ninguno de los componentes estructurales de la vivienda, los cuales incluyen: muros fundidos, vigas, losa o entresijos. Los únicos muros que pueden modificarse son los muros de tablayeso
3. Cualquier instalación en la azotea de las casas deberá hacerse con estricto apego a las indicaciones en planos en cuanto a tipos de instalaciones permitidos, ubicaciones específicas y soluciones para minimizar el impacto visual.
4. Para instalaciones de calentadores solares o antenas satelitales, es indispensable que se haga específicamente en el área indicada en planos y con cerramiento tipo louver para ocultar el tanque y que la antena no exceda las dimensiones indicadas en planos.
5. No se permite la instalación de razor ribbon en muros perimetrales ni alterar la altura del muro perimetral.
6. No es permitido colocar toallas, alfombras, ropa, zapatos o tendederos en los balcones.
7. No es permitido sembrar cualquier tipo de plantas en las áreas comunes ya que la jardinería de los mismos estará a cargo de la Administración.
8. Esta permitido instalar elementos adicionales en el jardín interior siempre y cuando no afecten al vecino y no se haga uso de los muros perimetrales.
9. Esta permitido jardinería con grama, arbustos bajos y plantas que no excedan los 2.5 mt de altura.
10. No se permite construir ningún tipo de estructura en el área de jardín posterior, ya que la casa ya cuenta con una terraza techada.
11. No esta permitido la remoción de la enredadera, la cual es obligación de cada propietario mantener en buen estado.
12. Los aparatos de riego en las áreas verdes y deportivas única y exclusivamente serán accionados por la persona encargada para el efecto.
13. 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.
14. Es prohibido dejar basura en lugares no indicados para el efecto.
15. 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.
16. No es permitido para ningún condómino alterar o dañar en cualquier 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 unidad habitacional que afecten su apariencia de manera permanente.
2. Sembrar cualquier tipo de plantas en las áreas comunes y en el frente de cada unidad habitacional.
3. Encender los aparatos de riego en las áreas verdes y deportivas.
4. Dejar basura en lugares no indicados para el efecto.

Sanción tipo B

1. Por manchar el concreto de un área común o parqueo.

Sanción tipo C

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