

# REGLAMENTO DE ÁREAS COMUNES Y CONVIVENCIA

## CONTENIDO

### ÍNDICE

- I. DISPOSICIONES GENERALES.
- II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS
- III. NORMAS GENERALES
- IV. CASA CLUB
- V. VIGENCIA

## CAPÍTULO I.

### DISPOSICIONES GENERALES

#### OBJETIVO DEL REGLAMENTO.-

El presente reglamento interno tiene como finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los residentes del Condominio "Privada Tamora", velando además por la mejor conservación de los bienes comunes, el aseo, la seguridad y salubridad del condominio. La buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y personal del condominio, el respeto a los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar en forma generosa cada uno de los propietarios y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir estas normas.

#### OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO.-

El cumplimiento de éste reglamento es obligatorio para todos los propietarios, ya sean personas físicas o morales, así como todas personas que habiten y/o hagan uso de las instalaciones del Condominio "Privada Tamora". Todos los Condóminos o arrendatarios se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente reglamento independientemente de que ocupe su vivienda o no.

El no cumplimiento de éste reglamento por el copropietario, arrendatario u ocupantes a cualquier otro título, en cualquiera de los ítems que a continuación se presentan, dará derecho a la administración a proceder en la siguiente forma: el residente será amonestado de manera escrita. En tal evento, la infracción quedará debidamente anotada en el libro especialmente habilitado para este tipo de situaciones y, los responsables de certificar el hecho serán: El Administrador, el guardia de turno o algún miembro del Comité Administrativo. En caso de reincidir, el Comité Administrativo examinará el caso y determinará una multa, la cual será

ejecutada por el Administrador y deberá ser pagada por el residente infractor en un periodo no mayor a diez días hábiles a partir del día en que se estableció dicha multa.

## CAPÍTULO II.

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

I.- El Condómino tendrá derecho de propiedad exclusivo de su vivienda y derecho de copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes. El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los copropietarios de las viviendas y a las personas a quien éstos cedan su uso y goce, sin perjuicio de las obligaciones recíprocas y las limitaciones que impone o hace necesario el uso y goce común de los bienes citados. En consecuencia los copropietarios de las viviendas podrán servirse de los bienes comunes empleándolos para su destino natural y ordinario, sin dificultar el ejercicio del mismo derecho que corresponde a los demás propietarios y ocupantes.

II.- El Condominio "Privada Tamora" posee áreas verdes y zonas de recreación a las cuales se les denomina bienes comunes. Dichos bienes tienen la finalidad de fomentar la recreación, el deporte y la convivencia en cada uno de los copropietarios.

Se entiende por bienes comunes (áreas de recreación):

- Las áreas verdes comunes.
- Las canchas de fútbol y Padel
- Las áreas de Juegos Infantiles.
- El parque lineal.
- El parque acuático.
- Los libres accesos al fraccionamiento.
- Casetas de control y vigilancia.
- Espacios destinados a albergar los contenedores de basura.

## CAPÍTULO III.

### NORMAS GENERALES

#### I. COCHERAS Y ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Cada vivienda cuenta con su área de estacionamiento también denominada como Cochera.

- A) Las áreas de estacionamiento podrán ser utilizadas única y exclusivamente por su propietario o bien por un socio legítimo con autorización del propietario en cuestión.
- B) Los visitantes únicamente podrán utilizar las vialidades del fraccionamiento permitidas por tránsito que no obstruyan el acceso de ninguna cochera.

#### II.- LÍMITES DE VELOCIDAD Y RESPETO DE NORMAS DE VIALIDAD

- A) Deben respetarse todos los señalamientos y límites de velocidad establecidos por tránsito
- B) El máximo límite de velocidad permitido dentro del fraccionamiento es de 40km/h .
- C) El peatón lleva preferencia en todas las áreas de tránsito dentro del fraccionamiento.

#### III.- APROVECHAMIENTO Y RESPETO DE LOS BIENES COMUNES

Los bienes comunes y las áreas de recreación con las que cuenta el Condominio "Privada Tamora" tienen la finalidad de promover la convivencia tanto familiar como vecinal. Dichas áreas son para el uso y goce de todos y cada uno de los copropietarios, siempre y cuando se cumplan y respeten las siguientes normas:

- A) Queda estrictamente prohibido realizar fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del Fraccionamiento, las áreas de juegos infantiles, canchas de Fútbol o pádel.

- B) Se prohíbe el uso de cualquier tipo de aparatos de sonido en las áreas libres ya que pueden perturbar el orden y tranquilidad del resto de los vecinos.
- C) Se prohíbe dejar restos de comida o cualquier tipo de basura en cualquiera de éstas áreas.
- D) Se prohíbe el acceso en automóvil, bicicleta, motocicleta o cualquier otro tipo de vehículo dentro de las áreas verdes, zonas de estar, áreas de Juegos Infantiles y Canchas. Dichos vehículos únicamente podrán ingresar en las vialidades de tránsito previamente establecidas.
- E) Se prohíbe podar o alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped y demás arbustos dentro de LA PRIVADA TAMORA en caso de que alguno de éstos ocasione algún conflicto deberá ser reportado en administración quien a su vez informará al personal de mantenimiento, quienes son los únicos autorizados para realizar dicha acción.
- F) Se prohíbe el uso de lenguaje altisonante o acciones que atenten contra la moral y buenas costumbres en cualquier área común del fraccionamiento, en caso de infringirse esta norma, el comité administrativo o el guardia en turno tendrán la facultad de hacer un reporte a las autoridades por faltas a la moral en la vía pública y serán las autoridades quien dictaminen la sanción.
- G) El horario dentro del cual se podrá hacer uso y aprovechamiento de las canchas deportivas, áreas de juegos infantiles será de las 8:00 horas hasta las 22:00 horas de lunes a sábado y el domingo de 9:00 horas hasta las 22:00 horas.
- H) Todos los objetos establecidos en las áreas libres de LA PRIVADA TAMORA tales como los juegos infantiles, mesas, bancas, y canchas deportivas son responsabilidad de todos los Condóminos, quienes deberán encargarse de su cuidado, limpieza durante su uso y mantener su estado en las mismas condiciones en las que se encontró.
- I) Se prohíbe el lanzamiento de cualquier objeto en cualquier área del Fraccionamiento que pueda agredir a cualquier individuo o bien cualquier propiedad ajena. Dicha acción será considerada una falta grave y se dictaminará una sanción por el comité administrativo.

M) No se permite que los menores o cualquier otra persona, realicen ningún tipo de juego o prácticas deportivas n a dentro de vialidades de tránsito y entradas del Fraccionamiento.

J) Se prohíbe el uso de bebidas alcohólicas en cualquier área del Fraccionamiento exceptuando el interior de cada Vivienda si su propietario así lo permite y mantenga la puerta cerrada.

O) Se prohíbe terminantemente el uso de cualquier sustancia ilegal o alucinógena en cualquier área del Fraccionamiento. Cualquier persona que posea éstas sustancias será reportada inmediatamente a las autoridades correspondientes.

### III.- TENENCIA DE MASCOTAS.

Se permite la tenencia de mascotas siempre y cuando éstas sean animales domésticos y acaten estrictamente todas las normas que señalen la autoridad sanitaria y el presente reglamento. Sólo se permitirá tener animales domésticos que no estén prohibidos; que su cantidad, tamaño, raza y costumbres sean acordes a la vida de LA PRIVADA TAMORA, siendo deber y responsabilidad absoluta del propietario de dicha mascota cumplir con los reglamentos necesarios para que éstas tengan una adecuada alimentación, cuidado médico veterinario e higiene para que de esta forma no sean un factor de riesgo para el resto de los vecinos.

### IV. NORMAS OBLIGATORIAS A LOS PROPIETARIOS DE MASCOTAS.

Todas las personas que posean una mascota dentro del condominio deberán cumplir con las siguientes normas con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes.

A) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en las siguientes áreas:

-Áreas de juegos infantiles.

-Casa Club (Interiores).

-Canchas de Futbol y Pádel.

- B) No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas libres del condominio si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa.
- C) No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del fraccionamiento, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del condominio.
- D) Las heces de su mascota deberán ser separadas en una bolsa hermética, la cual deberá clasificarse como materia orgánica en los contenedores de basura.
- E) El propietario tendrá la obligación de vacunar a su mascota (de cualquier raza, género y especie) conforme a todas las enfermedades y riesgos establecidos por el médico veterinario.
- F) En caso de que la mascota presente una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del condominio.
- G) El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.
- H) Las Mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los residentes.

## V. FIESTAS Y EVENTOS ESPECIALES

Con el fin de mantener el orden, la cordialidad y el respeto entre cada uno de los habitantes del Condominio "PRIVADA TAMORA" se restringen las fiestas y eventos sociales que no sean organizados para el aprovechamiento y goce de todos los Condóminos en las áreas de bienestar común con las que cuenta el Fraccionamiento.

De tal forma que cualquier festejo o evento personal que se realice deberá ser siempre dentro de la vivienda misma del Condómino respetando las siguientes normas:

- A) Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la vivienda y deberá mantenerse la puerta de la misma cerrada, por comodidad de los condóminos hasta un máximo de 15 personas por vivienda.
- B) Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.
- C) En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado, el cual deberá ser apagado de Lunes a Jueves hasta las 12:00 pm, viernes a sábado deberá ser apago hasta las 2:00 am y los días Domingo hasta las 10:00 pm.
- D) Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las unidades como centros nocturnos, discoteca, bares o centros de juego, ya que la finalidad primordial de “LA PRIVADA TAMORA” es mantener una calidad de vida y tranquilidad óptima para cada uno de sus residentes.

## VI.- VISITANTES

Los visitantes son todas aquellas personas no residentes de la “PRIVADA TAMORA” que se desplacen a éste por una corta duración de tiempo con el fin de tratar cualquier asunto de índole personal con algún Condómino o residente.

Los visitantes de “LA PRIVADA TAMORA” podrán ingresar de las siguientes formas:

1. Vía peatonal
2. Por medio de un automóvil o camión de carga.
3. Por medio de Bicicleta o vehículos de ruedas.
4. Por medio de una motocicleta o cuatrimoto.

Se obliga a todos los visitantes a presentar una identificación oficial al guardia en turno.

Los visitantes que ingresen por medio de la vía peatonal deberán seguir las siguientes indicaciones:

- A) Presentar al guardia una identificación oficial, la cual conservará el guardia en cuestión y brindará por su parte un tarjetón de visitante, el cual deberá ser recogido por el visitante una vez que abandone LA PRIVADA TAMORA.
- B) El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de visitantes.

Los visitantes que ingresen por medio de un automóvil deberán seguir las siguientes indicaciones:

- A) Presentar al guardia identificación oficial del conductor del vehículo, a cambio el guardia proveerá un tarjetón de visitante, el cual será exclusivo para Auto y deberá mantenerse en un lugar visible. El guardia sólo puede devolver la identificación oficial en el momento en que recibe de vuelta el tarjetón de Visitantes / ingreso automovilístico.

## CAPÍTULO IV.

### CASA CLUB

La Casa Club tendrá un cupo limitado de máximo 150 personas para lograr un sano esparcimiento y convivencia entre los residentes y los invitados que acudan a la misma.

#### I. ACCESO

El acceso a la Casa Club será únicamente para los socios registrados y que estén al corriente con las cuotas de mantenimiento, en caso de ingresar con gente ajena, tendrán acceso hasta cuatro invitados por socio.

## II. SALON DE EVENTOS

A) El uso del salón de eventos es exclusivo para socios registrados, y que estén al corriente con las cuotas de mantenimiento, la capacidad máxima es de 70 personas en su interior y 60 personas en su exterior.

B) Para programar un evento deberán avisar con un minimo de 15 días hábiles para verificar la disponibilidad de la fecha.

C) El uso del salón de eventos tendrá un costo por el uso, que será utilizado para Limpieza y pago de Luz.

Los eventos que podrán realizarse en el salón de eventos son:

- Bautizos
- Bodas
- Primera comunión
- Reuniones/ Fiestas para mayores de 18 años.
- Conferencias

D) La renta del salón será de 8 horas máximo.

## III. GIMNASIO

El uso del área de gimnasio es exclusivo para socios registrados en la Casa Club y que estén al corriente con las cuotas de mantenimiento.

Este tiempo una capacidad máxima para 20 personas.

El horario del mismo es de lunes a viernes de 6:00 am a 10:00 pm y de sábados a domingo de 6:00 am a 2:00 pm.

Deberán asistir con la vestimenta adecuada que es ropa deportiva y llevar toalla.

Queda estrictamente prohibido fumar dentro de las instalaciones.

Se deberá procurar el buen uso y conservación de las Instalaciones, evitando el maltrato y destrucción de las mismas, y deberá reportar a la administración sobre cualquier falla o deterioro que observe, absteniéndose de realizar cualquier acción o conducta que altere el funcionamiento y orden del equipo establecido en el gimnasio.

Para hacer uso de las Instalaciones incluyendo los vestidores, baños y regaderas, la edad mínima que debe tener el socio es de 16 (dieciséis) años.

Con el fin de mantener el orden dentro de las Instalaciones y preservar la seguridad de las personas, el socio que tenga aliento alcohólico o que se encuentre bajo la influencia de drogas o cualquier otra sustancia que lo inhabilite para realizar ejercicio o lo induzca a actos violentos o irrespetuosos, le será negado el acceso a las Instalaciones o la permanencia en las mismas.

Cualquier actitud indebida dentro del Gimnasio será motivo e expulsión del mismo.

#### IV. SPORT BAR.

El uso del área del sport bar es exclusivo para los socios registrados y que estén al corriente con las cuotas de mantenimiento.

El horario del Sport bar será de lunes a domingo de 10:00am a 10:00 pm

El sport bar tiene una capacidad de un máximo de 35 personas las.

Con un costo por el día de renta de un monto de \$600.00 M.N., el cual deberá ser pagado en recepción.

Queda estrictamente prohibido fumar en esta área.

Los cuidados de la mesa de billar serán los siguientes:

- A) Podrán hacer uso del área de billar, los socios e invitados de estos siempre y cuando sean mayores de 12 años.

- B) Cada socio deberá responder por los daños a las instalaciones, mesas, tacos, bolas, inmobiliario en general que él y/o su invitado realicen.
- C) No se permite el consumo de alimentos y/o bebidas en el área de juegos, para evitar accidentes y el deterioro de los paños.
- D) Los turnos para la práctica de billar serán de 2 horas, Si no hay turnos reservados será de tiempo libre.
- E) Queda prohibido colocar elementos extraños al juego de billar sobre las mesas de billar.
- F) Se deberá guardar compostura, trato ameno y cordial, y evitar vocabulario soez y fuerte.
- G) Queda prohibido dejar alimentos y bebidas en refrigerador que se encuentra en las instalaciones.

## V. PISCINA.

Los socios que ingresen a la piscina deberán entrar con vestimenta adecuada.

Por cuestiones de higiene las personas que vallan a ingresar deberán ducharse antes.

Queda prohibido fumar en el área de la piscina.

Todo niño menor a 12 años deberá ser supervisado por un adulto.

Queda prohibido fumar o usar cualquier sustancias psicotrópicas en el área de la piscina o en sus alrededores.

Todos los menores de doce (12) años deben ingresar acompañados de un adulto responsable.

Queda prohibido entrar a la piscina con heridas visibles, laceraciones o infecciones en la piel.

Queda prohibido ingresar en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas.

Queda prohibido el ingreso de mascotas a la piscina.

## VI.CANCHAS DE PADEL

Cualquier usuario podrá utilizar la cacha de pádel previo alquiler de la misma en los horarios establecidos y que se encuentran a su disposición en la Recepción por un máximo de 2 horas.

Los socios que utilicen las canchas de pádel deberán vestirse adecuadamente.

El horario de la misma será de 6:00 am a 10:00 pm, todos los días.

La capacidad dentro de las canchas de pádel es de 4 personas.

No está permitido comer, fumar o introducir bebidas alcohólicas en la instalación deportiva.

Queda prohibido fumar dentro de las de canchas, así como introducir vasos de vidrio, o comer dentro del área.

## VII.CANCHAS DE SOCCER

La cancha de soccer abrirá sus puertas todos los días desde las 6:00 a.m. hasta las 10:00 p.m.

Se recomienda por su seguridad utilizar calzado deportivo apropiado para la práctica deportiva del fútbol.

Solo se permite el ingreso de agua o de bebidas hidratantes. Está prohibido el consumo de chicles, alimentos y otras bebidas, especialmente el uso de sustancias energizantes que pongan en riesgo la integridad de alguno de los jugadores.

Prohibido presentarse a jugar bajo los efectos de alcohol, narcóticos o cualquier droga enervante.

En la cancha no se permite que jueguen más de 12 personas por equipo sumado el arquero.

### VIII. PARQUE LINEAL

Todos los socios de deberán tener un buen trato a los parques, cuidando pastos, plantas, rociadores, aspersores, instalaciones, árboles y banquetas.

Queda prohibido circular ni estacionar vehículos sobre ellas.

Queda prohibido encender fogatas.

Será necesario que los niños mantengan una conducta de orden y respeto a otras personas, en los parques, bardas y áreas comunes.

Por motivos de seguridad se recomienda fuertemente que los niños sean acompañados a los parques de por lo menos un adulto.

Queda prohibido que los menores estén en estas áreas sin la supervisión de del adulto responsable por ellos, de no ser así será motivo de sanción.

No tirar basura en las áreas verdes.

## IX. AREA INFANTIL

Podrán ingresar al área de juegos los niños que midan menos de 130 cm y tengan menos de 7 años cumplidos.

No se permite ingresar alimentos y/o bebidas en el área de juegos.

Se prohíbe la entrada al área de juegos con pintura facial o corporal y cualquier otro elemento que pueda dañar los juegos.

Por seguridad los menores de 3 años deberán ingresar al área infantil acompañados de un adulto.

Es responsabilidad del adulto acompañante, supervisar que no se dañen los juegos por mal uso.

Es de suma importancia que los niños traten y usen de la manera correcta el área de juegos.

Queda prohibido llevar mascotas al área o subirlas a los juegos.

El tiempo de permanencia en los juegos está sujeto a la demanda del mismo.

No introducir cualquier tipo de carros eléctricos, patinetas, patines, bicicletas, etc.

## X. PARQUE ACUATICO.

Queda prohibido introducir alimentos y bebidas.

Queda prohibido el acceso con mascotas.

Queda prohibido introducir bebidas alcohólicas.

Es Obligatorio el uso de traje de baño.

Obligatorio el uso del pañal para agua en niños menores que lo requieran.

No se permite usar con gorra, reloj, lentes de sol, cadenas, pulseras o cualquier objeto que pudiera ser causante de accidentes al momento de usar las atracciones.

Queda prohibido correr dentro del área.

Los niños menores de edad deberán siempre estar acompañados por un adulto.

#### XI. VIGENCIA.

El presente Reglamento podrá ser ampliado, modificado o adaptado en función de las necesidades propias del desarrollo, así como las que puedan determinarse por la reforma a las normas y leyes vigentes que sean aplicables. La modificación al presente Reglamento deberá ser propuesta y aprobada por la mayoría de votos compareciente de la Asamblea de Condóminos.