

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2 Fecha de vigencia: mayo 2022 Fecha de última versión: junio 2017
---	--	--



MANUAL NORMAS DE CONVIVENCIA

La Libertad, El Salvador

Mayo de 2022

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el registro de control del Sistema de Gestión e Historial de Préstamos y Autorizaciones de los documentos legales, de gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Condominio Quintas La Hacienda.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

TÍTULO DEL DOCUMENTO:

MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA

DOCUMENTO ELABORADO POR:

Licdo. Rafaél Domínguez	Presidente del Consejo
-------------------------	------------------------

DOCUMENTO REVISADO POR:

Consejo de Administración	Periodo 2021-2022
---------------------------	-------------------

DOCUMENTO SOCIALIZADO:

Propietarios del Condominio	Entre el 21 y 25 de mayo de 2022
-----------------------------	----------------------------------

DOCUMENTO APROBADO POR:

Asamblea de Propietarios	31 de mayo de 2022
--------------------------	--------------------

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

HISTORIAL DE CAMBIOS DEL DOCUMENTO

Toda mejora al presente **Manual debe** canalizarse a través del **Consejo de Administración**, para autorización de la **Asamblea** respectiva.

Versión Número	Descripción del cambio	Fecha de última versión
1	Emisión	Junio 2017
2	• Centralización de las normas actuales sobre convivencia entre vecinos, normas para el control de mascotas, normas para el uso de la casa Club “El Casco” y espacios comunes. • Mediación para disputas, art. 20 del romano XXIV • Se incluye nuevas normas para el cuidado de venados (art. 10 del romano XXXIII). • Definición de Convivencia, se ha incluido a proveedores de servicios. • Regla de mudanza (avisar con 1 día de anticipación).	mayo 2022

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

C O N T E N I D O

I.	ANTECEDENTES	6
II.	BASE LEGAL DEL MANUAL.....	7
III.	BASE TÉCNICA TECNICA DEL MANUAL.....	8
IV.	OBJETIVO DEL REGLAMENTO GENERAL DEL CONDOMINIO.....	8
V.	ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DEL CONDOMINIO.....	9
VI.	NORMAS DE CONVIVENCIA	33
VII.	OBJETIVO DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.....	34
VIII.	ALCANCE DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA.....	34
IX.	DEFINICIÓN DE CONVIVENCIA	34
X.	RESPETO A LA PROPIEDAD PRIVADA	35
XI.	USO Y CUIDO DE LAS COSAS COMUNES.....	35
XII.	DAÑOS EN BIENES COMUNES.....	36
XIII.	RESPONSABILIDAD POR DAÑOS OCASIONADOS POR TERCEROS.....	36
XIV.	PROHIBICIÓN DE OBSTRUCCIÓN DE AREAS DE CIRCULACIÓN	36
XV.	AVISO DE DESPERFECTOS	37
XVI.	REGLAS PARA MUDANZA.....	37
XVII.	ESTACIONAMIENTO EN CALLES DENTRO DEL CONDOMINIO.....	37
XVIII.	DISPOSICIÓN PARA ADMINISTRAR LA BASURA.....	38
XIX.	SUGERENCIAS, QUEJAS Y RECLAMOS.....	38
XX.	TRATO AL PERSONAL POR PARTE DE LOS CONDÓMINOS	39
XXI.	COMPORTAMIENTO EN AREAS COMUNES Y UNIDADES HABITACIONALES	39
XXII.	REGLAS SOBRE RUIDOS.....	39
XXIII.	SANCIONES	40

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXIV.	MODO DE RESOLVER DISPUTAS	41
XXV.	NORMAS DE ADMINISTRACION DEL CASCO (CASA CLUB).....	42
XXVI.	DISPOSICIONES GENERALES PARA EL USO CASA CLUB	43
XXVII.	USO DE PISCINA	45
XXVIII.	USO DE GIMNASIO	45
XXIX.	ALQUILER DE CASA CLUB PARA EVENTOS	46
XXX.	SANCIONES	47
XXXI.	NORMAS SOBRE PERROS	48
XXXII.	DISPOSICIONES GENERALES – NORMAS SOBRE PERROS	49
XXXIII.	ACCIONES CONTRA PERROS SUELTOS	51
XXXIV.	SANCIONES	53
XXXV.	NORMA SUPLETORIA.....	55

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el registro de control del Sistema de Gestión e Historial de Préstamos y Autorizaciones de los documentos legales, de gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Condominio Quintas La Hacienda.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

I. ANTECEDENTES

Por Escritura Pública del día 22 de abril de 1997, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., del domicilio de San José Villanueva, Departamento de La Libertad, sometió al Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, un complejo habitacional que se denomina CONDOMINIO “QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA”, sobre un inmueble de su propiedad de una extensión superficial de DOSCIENTAS HECTAREAS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS PUNTO CERO SIETE METROS CUADRADOS.

Según Escritura Pública del día 22 de abril de 1997, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S. A. De C.V., con el objeto de darle cumplimiento al artículo tercero, literal “E” de la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, procedió a formular el Reglamento de Administración del CONDOMINIO “QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA”.

Según Escritura Pública del día 19 de julio del 2000, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., modificó el Reglamento de Administración del mencionado Condominio, en lo relativo al numeral 2) y 20) del literal B) ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL COMPLEJO.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Según Escritura Pública del día 14 de junio de 2002, y rectificada el 16 de agosto de 2022, Inversiones Roble S.A de C.V, adquirió a título de compraventa de parte de COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., todos los inmuebles propiedad de ésta que conformaban el Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Según Escritura Pública del día seis de junio del presente año, COMUNICACIONES UNIVERSALES, S.A. DE C.V., y ROBLE, celebraron un convenio por medio del cual la primera delegó, cedió y traspasó a la segunda todos los derechos y obligaciones que como Administradora Interina del mencionado Condominio le corresponde, ejerciendo por tanto INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., a partir de esa fecha el cargo de Administradora Interina, con las facultades propias de la Asamblea de Propietarios y que siendo de beneficio para todos los propietarios de inmuebles del CONDOMINIO “QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA”, por este medio el compareciente acuerda modificar en su totalidad el Reglamento de Administración del expresado Condominio.

II. BASE LEGAL DEL MANUAL

Con Base el Reglamento de Administración del Condominio “Quintas Recreativas La Hacienda, el Cual ha regido lo siguiente en la cláusula: B) ADMINISTRACION Y DIRECCION DEL CONDOMINIO, establece “14) La Asamblea de Propietarios Emitirá, cuando lo estime conveniente, las **Normas de Convivencia** que sean necesarias para promover, establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre los propietarios.” y en el Literal O) Velar por el orden

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

para que la armonía y tranquilidad priven entre los propietarios, proponiendo a la Asamblea de Propietarios las Normas de Convivencia que considere pertinente; o) velar por el orden para que la armonía y tranquilidad priven entre los propietarios, proponiendo a la asamblea de propietarios las normas de convivencia que considere pertinente.

III. BASE TÉCNICA TECNICA DEL MANUAL

El Reglamento de Administración del Condominio establece que determinará las normas que permitan convivencia armoniosa para favorecer en que, los propietarios aporten en igual cantidad las contribuciones de dinero para gastos de administración, vigilancia, ornato, limpieza y servicios generales del condominio, y que la Asamblea de Propietarios emitirá cuando lo estime conveniente las normas de convivencia, a fin de que el Consejo de Administración las verifique y controle, teniendo entre otras, funciones el Administrador, el apoyar a esa convivencia en relación con las cobranzas, los libros de contabilidad, elaborar un Presupuesto, determinar las pólizas de seguro, y propondrá a la Asamblea para que considere su aprobación.

IV. OBJETIVO DEL REGLAMENTO GENERAL DEL CONDOMINIO

El objetivo del Reglamento es determinar las normas que permiten una convivencia armoniosa entre los propietarios; así como, una interacción de desarrollo entre ellos, las instalaciones del Condominio y la naturaleza que lo rodea.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

V. ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DEL CONDOMINIO

1. La administración y conservación de las cosas comunes del Condominio corresponderá a una Asamblea de Propietarios de los distintos inmuebles, quienes se registrarán de acuerdo con las normas establecidas en este Reglamento de Administración.

1.1 La Asamblea de Propietarios tendrá los derechos y obligaciones que se establezcan en la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y en este Reglamento; se instalará su primera Junta, cuando el Administrador interino y copropietario, es decir, INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., haya transferido el dominio del cincuenta por ciento del área útil de la cual es propietaria. El Administrador Interino comunicará por escrito ese resultado a los propietarios condóminos y los convocará para la primera Asamblea de Propietarios señalando día y hora en que se efectuará la sesión, a partir de la cual les corresponde a ellos en forma exclusiva la administración y conservación del condominio; la convocatoria podrá hacerla cualquier condómino, una vez cumplida la condición antes dicha.

2. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por unidad habitacional el área de terreno no menor de dos mil doscientas varas cuadradas, así como las estructuras físicas habitacionales que en el terreno se construyan y que no deberán sobrepasar del veinticinco por ciento del área del terreno. De conformidad a los planos aprobados, las unidades habitacionales dispondrán de cuneta o canaleta, arriate, mecha de agua potable, mecha de agua no potable para riego,

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

acometida eléctrica subterránea, ductería telefónica subterránea, autorización de manejo de las aguas negras a través de un sistema adecuado a construir por cada propietario, según un diseño aprobado por las autoridades competentes. Se entiende por áreas adicionales, aquellas áreas de terreno de uso privativo que dentro del condominio son resultado del replanteamiento del proyecto y no son consideradas como unidades habitacionales, por tanto, no dispondrán de las obras de infraestructura antes mencionadas, sino únicamente son áreas que tienen la finalidad de ser usadas con fines de ornamentación.

Dichas áreas adicionales se sujetarán a las normas establecidas en este reglamento en lo que sea aplicable. Las unidades habitacionales se sujetarán a las regulaciones determinadas por los reglamentos y ordenanzas del Municipio de San José Villanueva, Departamento de La Libertad, y demás autoridades competentes, y en lo esencial a lo dispuesto por la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, y este Reglamento.

3. Cualquier pacto que restrinja, tergiverse, amplíe, interfiera o altere en cualquier forma el régimen jurídico establecido, es nulo y por consiguiente no surte efecto respecto a terceros.
4. El régimen jurídico del Condominio QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA, únicamente podrá ser modificado en la forma y con los requisitos que se establecen en la Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos y en este Reglamento.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

5. Cada propietario es dueño exclusivo de una o varias unidades habitacionales y son copropietarios de los elementos y partes comunes del condominio total, que, por las circunstancias físicas del mismo, dan lugar a una inseparabilidad arquitectónica y jurídica. El derecho de cada propietario sobre los elementos esencialmente comunes es proporcional a la unidad habitacional, para los efectos de la Ley y este Reglamento. Los derechos de los propietarios sobre los bienes comunes en general solo podrán enajenarse o gravarse juntamente con el derecho de propiedad que le corresponde sobre la unidad habitacional que exclusivamente le pertenece, pudiendo constituir sobre su derecho de propiedad, derechos reales o personales, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios.

En virtud que la unidad habitacional ha sido sometida al Régimen que regula la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos, se permitirán divisiones y desmembraciones, siempre que lo apruebe las autoridades competentes, y no sean menores de dos mil doscientas varas cuadradas, en estos casos la administración del condominio dará los servicios de infraestructura sujetos a disponibilidad de recursos; no se permitirá más de una residencia por inmueble.

6. El propietario de una unidad habitacional podrá realizar exclusivamente construcciones destinadas a uso habitacional en un área que no podrá ser mayor del veinticinco por ciento de la extensión total del terreno, procurando que el estilo arquitectónico guarde armonía en su conjunto, y conservando el ambiente ecológico del Condominio. Todo propietario está obligado a realizar las construcciones de las viviendas, cuidando que las mismas no afecten los elementos comunes en general, ni dañen o puedan eventualmente dañar, a juicio del Administrador o Consejo de

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Administración si lo hubiere, las partes comunes del Condominio y su entorno ecológico, que pongan o puedan eventualmente poner en peligro inmediato o mediano la seguridad, salubridad, estética y funcionalidad del condominio y asimismo deberá de respetarse entre las construcciones y las colindancias laterales y la interior, una distancia de dos puntos cincuenta metros y no menos de siete puntos cincuenta metros en el frente.

La unidad habitacional que colinde con el muro perimetral del Condominio deberá respetar un retiro de construcción de cinco metros con respecto al fondo del lote. Asimismo, deberá respetarse cualquier otro retiro de construcción que la autoridad competente emita con respecto a una unidad habitacional determinada.

En la unidad habitacional no se permitirá la construcción de muros o tapiales divisorios, debiendo utilizarse únicamente cercos vivos, prohibiéndose el uso de alambres de púas, mayas, razor u otros similares, salvo en los linderos perimetrales del condominio.

La Asamblea de Propietarios, el Consejo de Administración o el Administrador pueden oponerse a la construcción de cualquier infraestructura, cuando no cumpla con los requisitos expresados anteriormente, indicándole al propietario en forma escrita, las razones por las cuales se considera que tales obras no deben realizarse. Podrá asimismo sugerir las modificaciones de los planos que estimen conveniente. Las resoluciones que cualquiera de estos órganos emita, podrá impugnarse dentro de quince días ante un Juez de Lo Civil de Nueva San Salvador. Las mejoras, obras o reparaciones sustanciales que afecten todo el condominio, destinadas al mejoramiento del mismo, o el uso más cómodo de los elementos comunes, así como

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

las modificaciones que alteren su exterior o su estructura deberán ser acordadas por la Asamblea de Propietarios previa aprobación de la autoridad competente correspondiente y cuando afecten especialmente un inmueble, será indispensable, además, el consentimiento de o de sus respectivos propietarios;

7. Todo propietario tiene a su cargo en proporción a su unidad habitacional, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del condominio, así como de las primas de seguro, impuestos fiscales, municipales o de cualquier naturaleza que lo graven plenamente y en general, así como todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comunidad y decoro. En igual forma contribuirán los propietarios en los gastos de administración, vigilancia, ornato, limpieza y servicios generales del condominio.

Las cuotas para gastos y expensas comunes, que los propietarios no cubran oportunamente, además de otras sanciones causarán intereses mensuales equivalentes a la tasa de interés bancaria vigente correspondiente a los depósitos a plazo ciento ochenta días, desde la fecha en que debieron efectuar los pagos hasta su cancelación, tales intereses deberán reflejarse en unión del saldo deudor en los Libros de Contabilidad del Condominio. Estas cuotas deberán pagarse a partir de la formalización de la compraventa de la unidad habitacional o cuando ésta reciba los servicios de infraestructura mencionados en el numeral 1) de la cláusula B de este instrumento.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Esta cuota podrá ser modificada por la Asamblea de Propietarios, y no incluye la conexión ni el suministro de agua potable o no potable para riego que consuma cada unidad habitacional.

8. Ningún propietario podrá eximirse de contribuir a los gastos y expensas comunes del uso y goce de los bienes que están en comunidad. Si alguno de ellos se negare a satisfacer el valor de las cuotas correspondientes a los costos y expensas comunes en el plazo fijado, el Administrador podrá exigir el pago ejecutivamente, sirviéndole de título ejecutivo el Acta Notarial que deberá de levantarse mediante la cual le haga saber al deudor su propósito de exigirle judicialmente el cumplimiento de la obligación, debiendo el Notario insertar en el instrumento el punto de acta en que se acordó el pago y la declaración del Administrador, de no haberse efectuado el pago por parte del propietario renuente.

9. Será de la exclusiva responsabilidad de cada propietario, el pago de los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que recaigan sobre la unidad habitacional que le pertenece, así como los que recaigan sobre las áreas comunes del Condominio en proporción a la unidad habitacional de la que sea propietario.

10. El que vendiere su unidad habitacional y que se encuentre en mora en el pago de las obligaciones a que se refieren las cláusulas 7) y 8) de este reglamento quedará obligado solidariamente con el nuevo adquiriente al pago de las mismas.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

11. Si alguna unidad habitacional fuere objeto de intervención judicial, su propietario conservará los derechos y obligaciones que al efecto establece la Ley y este régimen. Si la unidad habitacional fuese adquirida a cualquier título bajo el régimen de copropiedad, por dos o más personas, éstas quedan obligadas a designar entre ellas una que las represente ante la Asamblea de Propietarios y el Administrador. Si no hubiere acuerdo entre los propietarios en la designación, se considerará suficiente y legítima la elección que haga la mayoría de ellos, comprobándolo y comunicándolo al Administrador por medio de documento debidamente autenticado. La representación se considerará conferida al tiempo que dure la proindivisión salvo que al representante le sobreviniere algún impedimento o dejare de ser propietario, en cuyo caso se procederá entre ellos a efectuar la nueva designación.

12. Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del condominio conforme a la naturaleza y destino de la unidad habitacional a que sirven directamente sin perjudicar o hacer más oneroso el derecho de los demás, excepto la casa club, cuyo uso estará sujeta al pago de una cuota adicional establecida por la Asamblea de Propietarios o el Administrador. Si se ocasionaren daños serán por cuenta del responsable, las reparaciones de los daños que causen a estos bienes comunes.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

13. Además de las prohibiciones que establece la Ley y las que en el futuro disponga la Asamblea de Propietarios, los condóminos u ocupantes de la unidad habitacional no podrán:

- a) Consentir, promover y ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia,
- b) Llevar o mantener en la unidad habitacional sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y en general, cualquier otras que por sus elementos naturales puedan poner o pongan en peligro inmediato o mediato, a juicio del Administrador, la seguridad del Condominio en general, o de cualquiera desus partes. La misma prohibición existe para todo tipo de materias orgánicas o inorgánicas, que produzcan malos olores, humo, humedad, o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios, vecinos o personas que visiten el Condominio,
- c) Destinar la unidad habitacional para otro fin distinto al de construcción de vivienda; es especialmente prohibido destinarla para actividades políticas o religiosas, o para uso comercial, tales como bodega, taller, fábrica, escuela, local comercial, tienda u oficina, o apartamentos habitacionales para alquiler o pupilaje, aun cuando dicho fin sea provisional, así como para asociaciones de cualquier índole,
- d) Construir viviendas con más de dos niveles de altura.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- e) Acumular o incinerar en el interior de la unidad habitacional, o en las áreas comunes, basura o cualquier clase de desechos,

- f) Hacer o consentir que se produzcan en su unidad habitacional ruidos que molesten a los vecinos. En consecuencia, deberá velar por el uso racional y discreto, con volumen moderado de aparatos de transmisión radial y televisiva, instrumentos musicales, aparatos eléctricos, medios de transporte o de cualquier otro tipo. En caso de construcciones que se estén realizando, se deberá mantener en una forma ordenada los materiales de construcción, así como respetar un horario de labores, el cual no podrá ser antes de las siete de la mañana, ni después de las seis de la tarde,

- g) Obstaculizar con bultos, sillas, bancas, materiales de construcción, o cualquier otro tipo de objetos, las áreas comunes, o de circulación, así como las de acceso y comunicación. Especialmente es prohibido utilizar las calles y arriates para depositar materiales de construcción durante el proceso constructivo. El transporte de cargas y el tránsito de vehículos pesados que puedan interferir la circulación normal de las áreas comunes se hará previa autorización del administrador, en las horas establecidas anteriormente; quedateterminantemente prohibido t construir accesos a las unidades habitacionales que bordean el condominio desde o hacia otros inmuebles, calles o caminos exteriores. El libre acceso por el Boulevard La Hacienda no será permitido a vehículos y personas ajenas al Condominio, salvo que una autoridad competente determine disposiciones que establezcan lo contrario.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- h) Tener animales que, a juicio del Administrador, puedan causar molestias o peligros a los vecinos, así como instalar clínicas veterinarias, criaderos o destace de animales.
- i) Instalar agencias de inhumación, funerarias o similares,
- j) Tender ropa en los balcones o lugares visibles del exterior.
- k) Circular por las calles del Condominio a velocidad superior a los cuarenta kilómetros por hora.
- l) Práctica de deportes que requieran uso de vehículos automotores.
- m) Talar los árboles existentes sin previo permiso escrito del administrador, y de autoridad competente.
- n) Ornamentar los arriates y en general las áreas verdes comunes, sin respetar las instrucciones que al respecto señale el Administrador o el Consejo de Administración en su caso.
- o) Uso de armas de fuego de cualquier tipo en las vías de circulación y áreas comunes; y por tanto se obligan a que, en caso de contar con servicios de seguridad, este deberá permanecer dentro de la unidad habitacional, siendo responsabilidad del propietario la actitud personal de los miembros de su seguridad.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

p) Queda terminantemente prohibido la caza de animales de cualquier tipo.

q) Alterar, modificar o cambiar el cauce o las obras de paso de aguas lluvias, en donde éstas se encuentran ubicadas, así como la topografía y paisaje existente de los inmuebles, de manera que afecten el drenaje natural de las aguas lluvias.

r) impermeabilizar más del veinticinco por ciento del área total de la unidad habitacional.

14. La Asamblea de Propietarios emitirá, cuando lo estime conveniente, las normas de convivencia que sean necesarias entendiéndose por éstas, aquellas que tienen por finalidad promover, establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre los propietarios.

15. Son Órganos de Administración: La Asamblea de Propietarios y el Administrador, persona natural o jurídica a cargo de la Administración. La Asamblea de propietarios de las unidades habitacionales, legalmente convocados y reunidos, es el órgano supremo del Condominio y no tendrá más limitaciones que la establecidas por la ley, la Escritura de Constitución del Régimen y este Reglamento. La Asamblea de Propietarios nombrará un Consejo de Administración que realice funciones de verificación, seguimiento y control de las disposiciones emanadas de la Asamblea, el cual será la autoridad superior jerárquica del Administrador. Cada propietario podrá hacerse representar en las Asambleas Generales por otro propietario mediante simple carta o por persona extraña al Condominio, mediante

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

carta legalizada o por apoderados con facultades suficientes. Los menores de edad incapaces y las personas jurídicas serán representados por sus correspondientes representantes legales, debidamente acreditados. El Administrador no podrá representar a otros condóminos.

16. La Asamblea de Propietarios se reunirá en Sesión Ordinaria o Extraordinaria. La Ordinaria se efectuará dentro del primer trimestre de cada año en el lugar día y hora que indique la convocatoria; las sesiones Extraordinarias se efectuarán en la misma forma cuando sean convocadas al efecto.

17. El Administrador convocará a los propietarios por medio de una publicación en uno de los diarios de mayor circulación nacional, para que asistan a las sesiones ordinarias o extraordinarias por lo menos con diez días de anticipación, a la fecha señalada para la reunión. Además, con no menos de diez días antes de la sesión, se colocará en la cartelera del condominio, un aviso convocando a la sesión.

La convocatoria deberá contener por lo menos la siguiente información:

- a) El nombre del condominio.
 - b) El lugar día y hora de la reunión.
 - c) La indicación de si se trata de Sesión Ordinaria o Extraordinaria.
 - d) Los requisitos que se necesitan para participar en ella y quórum necesario.
 - e) Los puntos a tratar en ella. Si se tratare de una sesión Extraordinaria, los avisos de convocatoria deberán señalar además que se conocerán sólo los puntos de la agenda.
- A solicitud de propietarios que representen por lo menos el diez por ciento del valor total del Condominio, el Administrador está obligado a convocar a Asamblea de Propietarios. El Administrador convocará a sesión extraordinaria si existen por lo

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

menos diez por ciento de los propietarios interesados en innovaciones, modificaciones o reparaciones del Condominio y que por tal causa estén en conflicto con el Administrador.

18. En cualquier tiempo en que se encuentren reunidos la totalidad de propietarios del Condominio o sus legítimos representantes, se tendrá por válidamente constituida la Asamblea de Propietarios, aunque no haya mediado convocatoria.

19. La Asamblea de Propietarios una vez constituida podrá acordar la suspensión de la reunión y su continuación en los días inmediatos siguientes, hasta que se conozcan y resuelvan los puntos de agenda.

20. Para que una Asamblea se considere legalmente constituida en la primera Convocatoria, deberán estar presentes o representados los propietarios de por lo menos la mitad más uno de las unidades habitacionales que componen el Condominio. La Asamblea constituida en segunda convocatoria, será válida cualquiera que sea el número de propietarios presentes o representados y sus resoluciones se tomarán por mayoría simple. La Asamblea en primera y segunda convocatoria y las fechas de las reuniones estarán separadas cuando menos por un lapso de veinticuatro horas. Sus resoluciones surtirán efectos, siempre que se tome en la forma requerida al efecto por el Reglamento y la Ley.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

21. Para participar en las sesiones de la Asamblea de Propietarios, el interesado debe acreditar dicha calidad así: si es propietario y representa a otro, por medio de simple carta y si es extraño al Condominio, mediante carta debidamente legalizada por Notario o Poder con facultades suficientes. Sin embargo, se tendrá como propietario legítimamente acreditado, aquél que aparezca en el Libro de Propietarios que llevará el Administrador.

22. El administrador presidirá las sesiones de la Asamblea de Propietarios, y en caso de ausencia o en su defecto, la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración si lo hubiere designará a la persona que presidirá la sesión.

23. Todos los acuerdos que se adopten por la Asamblea, igual que el resumen de la reunión respectiva deberán anotarse en el Libro de Actas correspondientes, el cual, debidamente autorizado, llevará bajo su responsabilidad el Administrador y que pondrá a disposición de los propietarios en el momento de que lo soliciten; las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea deberán ser suscritos por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y/o del Administrador. Las decisiones tomadas de conformidad con los requisitos contemplados en el presente régimen jurídico son obligatorias para todos los propietarios que hayan o no asistido a la sesión respectiva o votado en contra. Si de conformidad a la Ley, el acuerdo de la Asamblea de Propietarios debe ser inscrito en el Registro correspondiente, se autorizará a uno o varios representantes, para que comparezcan en representación de la Asamblea de Propietarios a otorgar la correspondiente escritura pública. Cuando por cualquier circunstancia no pudiere asentarse el acta de una Asamblea en el libro respectivo, se levantará ante Notario.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

24. Los propietarios condóminos tendrán derecho a un voto por cada unidad habitacional de su propiedad. Las votaciones podrán ser secretas y el escrutinio corresponderá efectuarlo al Administrador o a una comisión especial designada al efecto por la Asamblea. Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios serán válidas cuando sean acordadas con el voto favorable de la proporción de propietarios requeridos por la Ley o este Reglamento. Cuando una unidad habitacional pertenezca a más de una persona, tendrá que acreditar ante la Asamblea de Propietarios un representante común.

25. La Asamblea de Propietarios es el Órgano Supremo de la Administración del Condominio y sus facultades dentro de los límites legales, son absolutos. Además de las atribuciones que le asigne la Ley, la escritura constitutiva del Régimen y el presente reglamento, le corresponderá:

- a) Nombrar al Administrador Propietario y al Suplente, removerlo y fijar sus remuneraciones y forma de pago.
- b) Aprobar en la primera sesión de cada año, el Presupuesto de Egresos y determinar la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlos.
- c) Conocer en una misma sesión del informe del Administrador y aprobar o improbar la cuenta que éste debe rendir.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- d) Acordar con la urgencia necesaria, la ejecución de determinadas obras, remodelación, reparación y/o mejoras y fijar su importe, encomendado al Administrador, la obtención de la aprobación Correspondiente, de parte de las autoridades del Gobierno Central y el Municipio.
- e) Ampliar y restringir las facultades conferidas a la persona encargada de la Administración.
- f) resolver en legal forma sobre la extinción del Régimen y sobre los demás asuntos que le confiere la Ley y este reglamento.
- g) Decidir sobre la contratación de seguros de todo el Condominio, cuando fuese necesario.
- h) Podrá decretar las reformas al presente reglamento.
- i) Fijar las proporciones y forma de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los propietarios conforme a la ley y este reglamento.
- j) Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés común y particular que no se encuentra comprendido dentro de las atribuciones otorgadas al administrador o que se refieren a situaciones o decisiones de éste.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

k) Fijar sanciones pecuniarias a los propietarios que no cumplan sus obligaciones o violen las normas del Condominio; y,

l) Nombrar de entre los propietarios un Consejo de Administración que se encargue de velar en forma permanente que se cumplan los acuerdos de la Asamblea, y que el Administrador cumpla con sus funciones;

26. La Dirección y Administración inmediata del Condominio estará confiada a un Administrador, el cargo podrá ser desempeñado por una persona jurídica especializada o por una natural con capacidad intelectual y moral suficiente que le permita cumplir satisfactoriamente con la responsabilidad que el cargo le impone y la representación legal que se le confiere. No será necesario que el Administrador sea propietario de un inmueble del Condominio. La Asamblea de propietarios elegirá un Consejo de Administración formado por cinco propietarios: Presidente, Vicepresidente, Secretario, dos vocales y dos suplentes, uno de ellos deberá conocer de contabilidad, dicho Consejo de Administración tendrá como función asesorar y supervisar la labor del administrador. La organización y funcionamiento de este Consejo será decidida por la Asamblea de Propietarios. El Presidente del Consejo podrá desempeñar el cargo de administrador, si así lo decide la Asamblea de Propietarios, en este caso, el Consejo podrá nombrar un Sub-Administrador y fijará sus funciones. La Administración, así como los servicios de vigilancia, mantenimiento, ornato, limpieza y otros, podrán contratarse con una persona natural o jurídica.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

27. El Administrador durará en sus funciones el plazo que determine la Asamblea de Propietarios y en caso de que el plazo no fuere fijado, ejercerá sus funciones por un período de un año. Si el Administrador no fuere propietario, previamente a la toma de posesión de su cargo, deberá rendir fianza en la forma y por la cantidad que al efecto le señale la Asamblea. La fianza a que se refiere el inciso que antecede podrá ser dispensada por acuerdo de la mayoría de los propietarios presentes.

28. La Asamblea de Propietarios al acordar el nombramiento del Administrador designará entre sus miembros la persona o personas que en representación de ellas celebrarán con el Administrador el correspondiente contrato de prestación de servicios, otorgándole los poderes que al efecto se requieren. En los casos de que la Asamblea de propietarios no se ponga de acuerdo en la elección del Administrador, éste, previo los trámites legales, será designado por un Juez de lo Civil de Nueva San Salvador, quien además le asignará el sueldo correspondiente. El nombramiento del Administrador deberá aparecer visiblemente en el Directorio del Condominio.

29. Sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que la Ley o el presente régimen jurídico establezca para el Administrador, éste tendrá las obligaciones siguientes:

- a) Desempeñar sus funciones en el horario que le fije la Asamblea de Propietarios.
- b) Ejecutar y cumplir los acuerdos que tome la Asamblea de Propietarios, salvo que designe a otra persona para la ejecución de estos.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- c) Representar legalmente a los propietarios en todos los asuntos judiciales, administrativos o extrajudiciales y comunes, relacionados con todo el Condominio, en consecuencia, podrá interponer toda clase de demandas y plantear todo género de acciones, procesos, juicios, ejecuciones, en fin, llevar a cabo todas las gestiones y solicitudes que fueren necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Por ministerio de ley, por el hecho de aceptar el cargo tiene todas las facultades propias de un mandatario.
- d) Llevar a cabo las cobranzas relacionadas con la administración y entablar los juicios correspondientes contra los propietarios morosos.
- e) Depositar en cuentas especiales, en instituciones Bancarias a nombre del Condominio, los fondos que reciba de los propietarios en cualquier concepto.
- f) Nombrar, remover, o suspender y sustituir el personal auxiliar de administración, de servicios; vigilancia y mantenimiento que sea necesario y todo dentro de las partidas autorizadas en el presupuesto anual, aprobado por la Asamblea de Propietarios. Será también de su cargo el señalamiento de los horarios de trabajo.
- g) Ejercer la función Administrativa general del Condominio, por lo que deberá velar por la integridad o conservación del mismo, controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar a los propietarios, recaudar periódicamente los aportes que corresponden efectuar a éstos para cubrir los gastos Comunes ordinarios y extraordinarios

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

que acuerde la Asamblea de Propietarios y efectuar las obras urgentes y necesarias de reparación indispensable para la seguridad y conservación del Condominio, para tales efectos deberán tomar las decisiones y dictar las disposiciones conducentes al desempeño de su cometido, siendo estas disposiciones obligatorias para los propietarios, salvo disposiciones en contra de la Asamblea de Propietarios.

- h) Llevar de conformidad con la Ley, los Libros de Contabilidad y pagar con toda prontitud los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que graven las áreas comunes del Condominio.
- i) Elaborar un Presupuesto General de Ingresos y Egresos que deberá someter a la aprobación de la Asamblea de Propietarios.
- j) Preparar y distribuir a los propietarios con diez días de anticipación por lo menos a la celebración de la primera Asamblea Ordinaria de cada año, el informe del Administrador y la rendición de cuentas que deberá someter a conocimiento y aprobación de ellos.
- k) Llevar bajo su responsabilidad el Libro de Registro de Propietarios y entregarlo a la Asamblea cada vez que tenga lugar una sesión.
- l) Convocar a Asamblea General de Propietarios en los casos determinados por la ley o este Reglamento.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- m) Establecer el quórum legal de las sesiones de Asambleas de Propietarios y siempre que no haya disposición expresa de parte de ésta, presidir dichas sesiones y dirigir los debates que se susciten en la misma.
- n) Asentar las actas de sesiones de las Asambleas de Propietarios y extender y suscribir las certificaciones de estas conforme a la Ley y este reglamento;
- ñ) Cuidar en su caso, que las pólizas de seguro del Condominio se mantengan vigentes pagando en su oportunidad las primas respectivas,
- o) Velar por el orden para que la armonía y tranquilidad priven entre los propietarios, proponiendo a la Asamblea de Propietarios las normas de convivencia que considere pertinente.
- p) Cumplir y velar por que se cumplan las disposiciones del régimen jurídico y las que en el futuro adopte la Asamblea de Propietarios, tomando en caso necesario las decisiones que considere adecuadas en el resguardo de estas.
- q) Cualquier otras que sean inherentes a las funciones que le competen.

30. El ejercicio contable será anual y se computará del primero de enero al treinta y uno de Diciembre de cada año con excepción del primer ejercicio que será extraordinario y se contará a partir de la fecha en que el régimen quede inscrito en el Registro Social de Inmuebles, hasta el próximo treinta y uno de diciembre.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

31. El presupuesto de Administración se elaborará con base a la contribución de los propietarios. Dicho presupuesto deberá contemplar los gastos de administración, caseta de control, vigilancia diurna y nocturna, jardinería, limpieza, mantenimiento, pago de servicios para áreas comunes y los respectivos impuestos y tasas de dichas áreas.

Las aportaciones ordinarias y extraordinarias podrán diferirse dentro del ejercicio contable en varios pagos periódicos, según lo resuelva la Asamblea de Propietarios. Las transformaciones de partidas y el incremento de presupuesto deberán ser aprobadas por dicha Asamblea para lo cual el Administrador podrá convocarla. Si como resultado de la ejecución presupuestaria se obtiene un superávit, la Asamblea podrá aplicarlo a gastos o inventarios del ejercicio siguiente, o bien disponer la formación o incremento de un fondo de reserva o ambas cosas, según convenga a sus intereses; Los aportes deberán ser pagados por los propietarios en las mismas fechas establecidas sin necesidad de cobrar o requerimiento alguno.

El propietario que se atrase en el pago de sus cuotas o contribuciones incurrirá en las sanciones previstas en la Ley y en este reglamento. En todo presupuesto se establece que por lo menos el cinco por ciento de su importe se destinará a constituir o incrementar un fondo de reserva que se utilizará para gastos imprevistos que pueden surgir y que afecten directamente la seguridad, conservación, mantenimiento y funcionamiento del Condominio. La Asamblea de propietarios convocada al efecto, deberá acordar la forma en que el mismo deberá ser cubierto por todos los propietarios.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

32. Las infracciones del Régimen Jurídico por parte de los Propietarios, inquilinos u ocupantes de una unidad habitacional estarán sujetas a las sanciones que el régimen establezca, y a las que fije la Asamblea de Propietarios. Las infracciones que por acción y omisión se cometen en contra del derecho de goce del Condominio que no constituyen delito o falta se sancionarán conforme a la Ley de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos quedando además los infractores, de acuerdo al derecho común, sujetos a la reparación de los daños y perjuicios que hubieren ocasionado. Las sanciones pecuniarias impuestas por el Juez respectivo o el Administrador se asentarán en la contabilidad al hacerse efectivas. En los casos en que proceda al desalojo de una unidad habitacional por infracción a la Ley o al reglamento, el Administrador deberá iniciar el procedimiento legal correspondiente en un plazo no mayor de diez días.

33. Con excepción de la Acción judicial para el cobro de contribuciones en mora, que será por la vía del Juicio Ejecutivo, las demás acciones se ventilarán por el procedimiento del juicio sumario.

34. La adquisición o simple ocupación de una unidad habitacional del Condominio conlleva para el propietario u ocupantes, el señalamiento como domicilio especial el de la ciudad de Nueva San Salvador, y la renuncia del derecho de apelar del decreto de embargo, y demás resoluciones apelables de los juicios correspondientes.

35. El Régimen de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamientos establecidos para el Condominio, solamente se extinguirá en los casos contemplados en la Ley.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

36. Establecido legalmente el régimen, ejercerá el cargo de administrador interino la Sociedad INVERSIONES ROBLE, S. A. DE C. V., con las facultades propias de la Asamblea de Propietarios, sin perjuicio que para los gastos de administración cada propietario tiene la obligación de aportar las cuotas de gastos y expensas antes mencionadas, y cualquier otro que fuere necesario. Dicho administrador interino procederá de inmediato a cumplir con las obligaciones que se señalan en este reglamento y de manera especial a elaborar un presupuesto de Ingresos y Egresos. Este presupuesto estará en vigencia hasta que la Asamblea de Propietarios lo considere conveniente.

El Administrador interino y copropietario, es decir, INVERSIONES ROBLE, S.A. DE C.V., ejercerá sus funciones hasta que se haya transferido el dominio del cincuenta por ciento del área útil de la cual es propietaria. El Administrador Interino comunicará por escrito ese resultado a los propietarios condóminos y los convocará para la primera Asamblea de Propietarios señalando día y hora en que se efectuará la sesión, a partir de la cual le corresponde a ellos en forma exclusiva la administración y conservación del condominio; la convocatoria podrá hacerla cualquier Condominio, una vez cumplida la condición antes dicha.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

VI. NORMAS DE CONVIVENCIA

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el registro de control del Sistema de Gestión e Historial de Préstamos y Autorizaciones de los documentos legales, de gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Condominio Quintas La Hacienda.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

VII. OBJETIVO DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 1. Cumpliendo los objetivos del Reglamento General, La presente normativa tiene como objetivo asegurar la tranquilidad vecinal y la cordial convivencia de los habitantes del Condominio a fin de lograr un ambiente sano, tranquilo y familiar, así como el buen desarrollo de la vida en verdadera comunidad entre vecinos.

VIII. ALCANCE DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Artículo 2. La presente normativa es aplicable a toda el área comprendida dentro del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda, incluyendo cada una de las unidades habitacionales que lo conforman.

IX. DEFINICIÓN DE CONVIVENCIA

Artículo 3. Se entenderá por normas de convivencia aquellas normas de conducta establecidas en la presente Normativa, con la finalidad de promover; establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre todos los vecinos. Dichas normas serán también de observancia obligatoria para los inquilinos de las unidades habitacionales y para las personas que a cualquier título vivan o visiten el Condominio; incluyendo los proveedores de servicios, en lo aplicable.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

X. RESPETO A LA PROPIEDAD PRIVADA

Artículo 4. Todos los habitantes del Condominio tienen el deber de respetar y hacer respetar la propiedad de carácter privado dentro del Condominio.

En ese sentido, deberán respetarse los linderos existentes entre cada unidad habitacional, teniendo el cuidado de no invadir la propiedad privada por ningún medio y por ninguna razón; quedando claro que la falta o ausencia de elementos que sirvan de separación entre dichas unidades habitacionales, tales como muros, tapias o cercos, no habilita el ingreso por parte de personas ajenas a dicha propiedad.

XI. USO Y CUIDO DE LAS COSAS COMUNES

Artículo 5. Todos los habitantes del Condominio están obligados a velar por que se haga el uso debido de las cosas comunes y a dar cuenta a la Gerencia Administrativa de cualquier hecho o acto que pueda poner en peligro la conservación y seguridad de las mismas. Para el logro de este fin, la oficina administrativa tendrá un horario de atención al cliente de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados de 8:00 am a 12:00 md.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XII. DAÑOS EN BIENES COMUNES

Artículo 6. Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del Condominio, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás. En tal sentido, si ocasionaren daños a los bienes comunes e instalaciones generales del Condominio, será por cuenta del responsable el costo de las reparaciones de los mismos.

XIII. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS OCASIONADOS POR TERCEROS

Artículo 7. Los propietarios, inquilinos u ocupantes a cualquier título, que sean padres de familia con hijos menores de edad deberán velar por el respeto a los bienes comunes y serán responsables de los daños causados por sus hijos. La misma regla aplicará a hijos mayores de edad, otros familiares, empleados y visitantes del Condominio

XIV. PROHIBICIÓN DE OBSTRUCCIÓN DE AREAS DE CIRCULACIÓN

Artículo 8. Es prohibido obstruir de cualquier forma las áreas de circulación, tales como calles o arriates dentro del Condominio. Ningún propietario, arrendatario u ocupante del Condominio podrá colocar muebles, mercaderías, bultos, paquetes o cualquier otro objeto en los jardines comunes, áreas verdes, glorietas y áreas de circulación vehicular y peatonal. Tampoco podrán utilizar estas áreas por ningún motivo que no sea el de transitar por ellas.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XV. AVISO DE DESPERFECTOS

Artículo 9. El propietario o inquilino que advierta cualquier desperfecto ocasionado por el uso normal de las áreas comunes deberá avisar a la Gerencia Administrativa para que este haga o canalice las reparaciones necesarias.

XVI. REGLAS PARA MUDANZA

Artículo 10. Todos los propietarios, inquilinos u ocupantes deberán informar a la Gerencia Administrativa el día y hora de su mudanza, con previa anticipación de 1 día. Si con ocasión de la mudanza se dañaren áreas comunes, el propietario de la unidad habitacional, será responsable del pago de la reparación de los daños. Los horarios para mudanza están comprendidos entre 8:00 am y 5:00 pm

XVII. ESTACIONAMIENTO EN CALLES DENTRO DEL CONDOMINIO

Artículo 11. Está terminantemente prohibido a los propietarios, inquilinos u ocupantes a cualquier título utilizar las calles del condominio como estacionamiento de cualquier tipo de vehículos (carros, lanchas, motos, etc.), debiendo utilizar el espacio destinado para esos efectos dentro de sus respectivas unidades habitacionales. Cada habitante tiene la responsabilidad de cuidar que sus visitas, al estacionar sus vehículos, no obstruyan el libre acceso a las unidades habitacionales de sus vecinos.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XVIII. DISPOSICIÓN PARA ADMINISTRAR LA BASURA

Artículo 12. Cada habitante será responsable de colocar su propia basura en contenedores de tamaño adecuado, no se permitirá el uso de bolsas fuera del mismo, también es su responsabilidad ponerla al alcance del personal que presta el servicio de aseo del Condominio en los días de la semana que corresponda.

Asimismo, no se podrá acumular ni incinerar en el interior de las unidades habitacionales o en las áreas de uso común, basura ni ninguna clase de desechos, excepto aquellos destinados al compostaje teniendo el cuidado de darle el manejo apropiado.

Por ningún motivo podrá dejarse basura ni botar basura, en las áreas de circulación y uso común dentro del Condominio.

XIX. SUGERENCIAS, QUEJAS Y RECLAMOS

Artículo 13. Toda sugerencia, queja o reclamo que algún propietario, inquilino u ocupante tuviere para con la Gerencia Administrativa; deberá hacerse por medio del sistema de quejas y sugerencias diseñado para tal fin o de una carta dirigida a la Gerencia Administrativa, quien al recibirla deberá tomar las medidas que de acuerdo con esta normativa y el Reglamento de Administración corresponda. Las quejas hechas por otros medios, tales como redes sociales, no serán consideradas oficiales para efectos de calificación de esta norma.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XX. TRATO AL PERSONAL POR PARTE DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 14. Los propietarios, inquilinos u ocupantes, así como sus familiares, dependientes y visitas, estarán obligados a tratar al Gerente Administrativo y al personal de la administración con decoro, cortesía y respeto.

XXI. COMPORTAMIENTO EN AREAS COMUNES Y UNIDADES HABITACIONALES

Artículo 15. Se prohíbe consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y realizar o tolerar exhibiciones indecorosas en las áreas comunes o dentro de las unidades habitacionales cuando esto afecte a los otros vecinos.

XXII. REGLAS SOBRE RUIDOS

Artículo 16. Se prohíbe hacer o consentir que se produzcan en las unidades habitacionales ruidos que molesten a los vecinos. En consecuencia, deberá velarse por el uso racional y discreto de aparatos de sonido o de transmisión radial o televisiva, o instrumentos musicales de cualquier clase.

En adición a lo anterior, se prohíbe el uso de equipos de trabajo o de cualquier otra clase que genere ruido y que pueda perturbar el descanso de los condóminos, fuera de los horarios establecidos:

a) De lunes a viernes, de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y b) sábados, de 8:00 a.m. a 1:00 p.m.;

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

También se prohíbe hacer o consentir que se produzcan dentro del Condominio ruidos estridentes de motores de motos y autos, así como el uso de bocinas de vehículos.

XXIII. SANCIONES

Artículo 17. Las violaciones a las normas aplicables por parte de los propietarios, inquilinos u ocupantes de una unidad habitacional estarán sujetas a las sanciones y al procedimiento que aquí se establecen, sin perjuicio de las demás acciones legales a las que pueda haber lugar.

Artículo 18. Por infracciones a la presente normativa, los condóminos deberán pagar multas de la siguiente manera:

- a) Por primera infracción, amonestación escrita de parte de la Gerencia Administración del condominio;
- b) En caso de primera reincidencia por parte del condómino, multa de US\$50.00;
- c) En caso de segunda reincidencia, multa de US\$100.00;
- d) En caso de futuras reincidencias, la multa indicada en el literal anterior será incrementada en US\$100.00 y así sucesivamente por cada reincidencia adicional.

Artículo 19. Se tendrá como prueba de violación a la presente normativa los reportes emitidos por el personal de la administración, mantenimiento y seguridad del Condominio, la cual podrá ser documentada mediante declaraciones, fotos, o cualquier otro medio que se considere pertinente para la correcta documentación de la violación a esta norma; cuidando de guardar la confidencialidad y el respeto a los involucrados en cada caso.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXIV. MODO DE RESOLVER DISPUTAS

Artículo 20. Los conflictos que surjan entre condóminos; así como, entre los condóminos y la administración sobre la interpretación y aplicación de esta normativa serán resueltos por la vía alterna de resolución de conflictos establecida en la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas; situaciones menores entre vecinos serán mediadas a través de la Gerencia Administrativa, levantando un ACTA con los compromisos para seguimiento.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXV. NORMAS DE ADMINISTRACION DEL CASCO (CASA CLUB)

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXVI. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL USO CASA CLUB

La presente normativa tiene por objeto preservar la sana convivencia entre los asistentes a la Casa Club; así como, la preservación de los bienes de uso común; su cumplimiento es obligatorio para todos los condóminos, sus invitados y familiares.

Artículo 1. La Casa Club “El Casco” es de uso exclusivo de todos los Condóminos del Condominio Quintas Recreativas la Hacienda, sus familiares e invitados, siempre que se encuentren solventes en sus cuotas de mantenimiento; no obstante, lo anterior, todo condómino está en su derecho de tener un máximo de 5 invitados, **arriba de este número se pagará \$10 por cada invitado adicional** (~~más de este número será considerado un evento~~). El Condómino que les invita, deberá estar presente junto a sus invitados para que puedan ingresar.

Artículo 2. La Casa Club estará abierta a los condóminos a partir de 5:00 a.m. y hasta las 8:00 p.m. Toda persona que ingresé deberá ser registrado en el libro de ingresos de la casa club para lo cual se le solicitara número de DUI y número de vivienda o lote del que es propietario. El parqueo para las personas que harán uso de las instalaciones de la casa club es en la zona destinada para ello, no así en el pasillo frente a las oficinas de la administración, la cual es zona reservada para aquellos que visitan para hacer trámites administrativos exclusivamente.

Artículo 3. Todo visitante y propietario deberá mantener una conducta intachable dentro de las instalaciones del Club, persuadiendo a sus familiares e invitados a hacer lo mismo. Todo condómino que se percate de una conducta impropia o del maluso o daño a las instalaciones del Club por otra persona, deberá reportar dicho incidente a la administración del condominio.

43

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el registro de control del Sistema de Gestión e Historial de Préstamos y Autorizaciones de los documentos legales, de gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Condominio Quintas La Hacienda.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 4. Todo visitante y propietario deberá respetar los letreros e indicaciones colocadas dentro de las instalaciones del Club.

Artículo 5. Todo visitante y propietario deberá velar por todos los bienes de La Casa Club para su debida conservación, en caso de daño se le cobrará al condómino responsable los bienes dañados por el o sus familiares o invitados.

Artículo 6. Es terminantemente prohibido portar armas de fuego dentro de las instalaciones.

Artículo 7. No se permite el ingreso de bebidas alcohólicas (excepto eventos de alquiler previamente autorizados)

Artículo 8. No se permite el acceso a personas en estado de ebriedad o bajo el efecto de sustancias estupefacientes

Artículo 9. No se permite el ingreso de mascotas o animales al interior de la Casa Club.

Artículo 10. No se permite colgar hamacas dentro de la casa club o sus áreas verdes.

Artículo 11. Para uso gratuito de implementos deportivos proveídos por la administración como pelotas o raquetas, se le solicitará al condómino su DUI el cual será retenido hasta la devolución en buen estado del implemento prestado.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXVII. USO DE PISCINA

Artículo 12. Los Condóminos sus familiares e invitados podrán hacer uso de la piscina del Casco, de acuerdo con las regulaciones y horarios que señale la Gerencia Administrativa. Será responsabilidad exclusiva de los padres, el cuidado de sus hijos menores cuando hagan uso de la piscina. Las personas que hagan uso de la piscina deberán estar adecuada y decorosamente vestidos, exclusivamente con traje de baño y su comportamiento debe estar de acuerdo con la normativa aprobada para el uso de la casa club.

Artículo 13. Se prohíbe el consumo de alimentos y bebidas dentro de la piscina.

Artículo 14. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas en la zona de piscina y alrededores.

XXVIII. USO DE GIMNASIO

Artículo 15. Únicamente podrá hacer uso de las instalaciones del gimnasio el condómino propietario y su grupo familiar, no así sus invitados. En caso causaren daño por desperfecto a las máquinas de demás recursos, se deberán hacer responsables por su reparación.

Artículo 16. No pueden hacer uso de las instalaciones los menores de edad, solo se permitirá el ingreso de menores de edad que cuenten con la supervisión de un adulto.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 17. Todo condómino deberá velar por el buen uso del equipo de sonido disponible en la sala de gimnasio, por ningún motivo se autorizará sacar el equipo de dicha sala.

Artículo 18. Todo equipo usado para rutina de ejercicios deberá ser colocado de nuevo dentro del área que corresponde.

Artículo 19. No se permite el acceso al gimnasio sin ropa deportiva adecuada para tal fin.

XXIX. ALQUILER DE CASA CLUB PARA EVENTOS

Artículo 20. Los únicos que pueden alquilar los espacios designados para eventos son los Condóminos cuyo pago esté al día y se considera evento toda visita de 6 personas en adelante; Los espacios para evento son el Rancho y la Estancia, estos espacios se pueden alquilar todos los días excepto días domingo, en cualquier caso, de alquiler el acceso al área común para otros condóminos no será restringido. Para los efectos de alquiler se establece la siguiente tabla:

- a) Eventos de 6 a 50 invitados tendrán un costo de US\$50.00 + depósito US\$100
- b) Eventos de 51 o más invitados tendrán un costo de US\$75.00 + depósito US\$100

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 21. Dicho pago incluye: el consumo de energía eléctrica, el servicio de vigilancia, y el acceso a todas las áreas recreativas. El depósito se reintegrará 3 días después y luego de descartar daños a infraestructura u otros, causados durante el evento, dichos daños serán descontados del anticipo en caso sucedan.

Artículo 22. Toda reservación de eventos deberá realizarse directamente en la administración del condominio, con 15 días de anticipación como mínimo y el pago inmediato del mismo para garantizar la reserva de la fecha prevista.

Artículo 23. En el caso de realizar un evento es responsabilidad del condómino que la música que se use en el mismo no sea de carácter vulgar o con letras explícitas, que ofendan o incomoden al resto de usuarios de las instalaciones, en especial a infantes. Igualmente, de cumplir con el horario y nivel establecido por la Gerencia de Administración para la música en los eventos.

XXX. SANCIONES

Artículo 24. Cualquier violación a las normas de uso del casco, piscina, gimnasio y eventos generará la posibilidad de expulsión inmediata de las instalaciones por parte del personal de seguridad y o Administración, sin detrimento de sanciones de índole pecuniario si las hubiere, y según las normativas de convivencia y otras administrativas.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXXI. NORMAS SOBRE PERROS

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el registro de control del Sistema de Gestión e Historial de Préstamos y Autorizaciones de los documentos legales, de gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Condominio Quintas La Hacienda.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXXII. DISPOSICIONES GENERALES – NORMAS SOBRE PERROS

La presente normativa tiene como finalidad asegurar la tranquilidad vecinal, la salud pública y la seguridad personal de los habitantes del condominio frente a la presencia de los perros que habitan en él, ya que la existencia de perros sueltos en sus calles e inmuebles ajenos; o la falta de cuidado e higiene de los mismos por parte de sus propietarios, puede constituir un ambiente perturbador para los habitantes del condominio y dañar las relaciones interpersonales entre vecinos.

La presente normativa es aplicable a toda el área comprendida dentro del condominio Quintas Recreativas La Hacienda, en adelante el Condominio o LaHacienda.

Artículo 1. La Gerencia Administrativa del Condominio es la encargada directa de llevar el control en la aplicación de la presente normativa y de generar los expedientes necesarios de cada propietario, habitante, poseedor de una unidad habitacional a cualquier título y sus perros.

Artículo 2. La Gerencia Administrativa del Condominio designará al personal para que realice la labor de aplicación de la presente normativa.

Artículo 3. Todos los habitantes del condominio que tengan perros dentro del mismo, deberán registrarlos en las oficinas administrativas en el lapso de 45 días a partir de la entrada en vigor de la presente normativa. El perro será fotografiado y registrado en una ficha que se conservará en las oficinas administrativas del condominio.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 4. Todo perro que ingrese al condominio y que haya pasado la edad de destete, debe tener siempre puesto un collar o cadena y una placa con su nombre y el número de casa donde habita.

Artículo 5. Todo habitante del condominio propietario de perros debe demostrar de forma anual que el mismo está debidamente vacunado o que cuenta con la protección adecuada contra cualquier enfermedad que pueda afectar, por la vía que fuere, la salud de los condóminos y/o a cualquier otra mascota dentro del condominio. Cuando se lleve a cabo una campaña de vacunación en el condominio por parte de las autoridades de Salud Pública, la Gerencia Administrativa registrará la vacunación de cada perro en su respectiva ficha. Si algún perro no recibiere la vacuna en dicha campaña, su propietario deberá presentar en las oficinas administrativas, el certificado vigente de vacunación o en su defecto, la constancia de la misma, dentro de los 8 días siguientes a la fecha de aplicación de las vacunas.

Artículo 6. Todo habitante del condominio propietario de perros está obligado a:

- (i) Tomar las medidas necesarias para evitar que estos deambulen por las calles, áreas comunes o propiedades de otros condóminos en cualquier día y hora sin las medidas de protección y control indicadas en esta normativa.
- (ii) Cuidar por el aseo e higiene de estos, evitando que éstos hagan sus necesidades biológicas en las áreas comunes o propiedades de otros condóminos, y en caso de suceder, deberán realizar la adecuada limpieza y disposición de tales desechos.

En virtud de lo anterior, los propietarios de perros están obligados a portar con ellos, bolsas u cualquier otro medio de disposición de los residuos o excrementos de sus mascotas cuando paseen con los mismos en los referidos lugares.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

(iii) Evitar todo tipo de molestias a sus vecinos, tales como ruidos o malos olores, causados por sus perros.

Artículo 7. Se considera transgresor de la presente normativa, al propietario de cualquier perro que deambule por las calles, áreas comunes o propiedades de otros condóminos en cualquier día y hora y que no esté bajo el control del propietario o persona encargada, con su respectiva correa, collar y placa de identificación; así como a quien no realice la adecuada limpieza y disposición de los residuos o excrementos de los perros en la forma indicada en esta normativa.

XXXIII. ACCIONES CONTRA PERROS SUELTOS

Artículo 8. La Gerencia Administrativa, ya sea por denuncia o de forma oficiosa, será la encargada de aplicar el procedimiento indicado en esta normativa. Si un perro es encontrado dentro del condominio, deambulando en las calles, áreas comunes o propiedades ajenas a la de su propietario, será llevada inmediatamente al área destinada por la Gerencia Administrativa para su resguardo y cuidado. Dicha área deberá estar en condiciones de limpieza adecuada y es donde permanecerán los perros hasta ser reclamados por su propietario, para lo cual, éste deberá presentarse en persona y en horario de oficina, habiendo pagado previamente la multa y los costos incurridos por la Gerencia Administrativa en el cuido y alimentación de su mascota.

La Gerencia Administrativa velará por que los perros que sean capturados y llevados al área destinada para su cuido y resguardo, sean tratados adecuadamente, evitando en todo momento el maltrato a los mismas. En dicha área, los perros serán provistos de techo, agua y alimento adecuado.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

A fin de mantener la armonía y sana convivencia entre los condóminos, las denuncias recibidas por la Gerencia Administrativa serán tratadas de forma confidencial.

Artículo 9. Si habiendo transcurrido 5 días desde la fecha en la que el perro encontrado en situación de infracción fuere llevado al área destinada por la Gerencia Administrativa para su resguardo, y el propietario de dicho perro no lo hubiere reclamado y efectivamente pagado los costes y multas correspondientes, se entenderá que el mismo se encuentra en situación de abandono y la Administración podrá trasladar al animal a una organización que reciba mascotas sin hogar y que cuiden apropiadamente de ellas.

Artículo 10. Los perros causantes de daños o muertes a venados u otras especies silvestres, serán inmediatamente denunciados a la autoridad competente para iniciar el proceso de destierro del condominio a fin de eliminar la amenaza y futuros ataques, si el perro además es capturado se informará al propietario y se le pedirá luego de cumplido el art. 8 de la presente normativa que su perro sea sacado del condominio bajo el concepto de daño irreparable al patrimonio común del condominio.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

XXXIV. SANCIONES

Artículo 11. Por faltas cometidas a la presente normativa, los condóminos deberán pagar multas de la siguiente manera:

I. Por perros encontrados sueltos en calles, áreas comunes o inmuebles ajenos, sin la presencia de su propietario:

a) Por primera infracción, una amonestación escrita de parte de la Gerencia Administrativa del condominio, más el pago por los gastos incurridos en el mantenimiento y cuidado del perro, si los hubiere;

b) En caso de primera reincidencia por parte del condómino, multa de US \$50.00, más el pago por los gastos incurridos en el mantenimiento y cuidado del perro, si los hubiere;

c) En caso de segunda reincidencia, multa de US \$100.00 más el pago por los gastos incurridos en el mantenimiento y cuidado del perro, si los hubiere; y

d) En caso de futuras reincidencias, la multa indicada en el literal anterior será incrementada en US \$100.00 y así sucesivamente por cada reincidencia adicional, más el pago por los gastos incurridos en el mantenimiento y cuidado del perro en cada ocasión, si los hubiere.

II. Por perros encontrados en calles, áreas comunes o inmuebles ajenos, con la presencia de su propietario, pero sin correa, collar y/o placa identificativa, multa de US\$25.00 por cada infracción.

III. Por no realizar la adecuada limpieza y disposición de los residuos o excrementos de perros en las áreas comunes o inmuebles ajenos o en general, por cualquier molestia generada a los vecinos por ruidos o malos olores o insalubridad, multa de US\$25.00 por cada infracción.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

IV. Por perros que causen daño o muerte de un venado u otra especie animal silvestre \$500

Si la multa indicada en el romano I. anterior no es pagada de forma inmediata por el condómino infractor, el perro no será devuelto procediéndose de la forma indicada en el **Art. 8** de esta normativa y las multas y gastos que correspondan serán cargadas en el estado de cuenta del condómino respectivo, correspondiente al mes siguiente a la infracción. Las multas indicadas en los romanos II. y III. serán cargadas en el estado de cuenta del condómino respectivo, correspondiente al mes siguiente a la infracción.

Artículo 12. El valor de las multas y pagos generados por las transgresiones a la presente normativa serán destinados para el mantenimiento y ornato de las áreas comunes del condominio y la sostenibilidad del área que la Gerencia Administrativa destine para el cuidado de los perros propiedad de los condóminos infractores a la presente normativa. El pago de las multas y gastos no exime al dueño del perro correspondiente de cualquier responsabilidad por daños y perjuicios ocasionados por el mismo.

Artículo 13. Todo perro, independientemente del tipo, raza, carácter, temperamento o tamaño, que agreda a una persona, será considerado de alta peligrosidad, será reportado a la respectiva Unidad de Salud para su debida inspección y se solicitará su retiro del condominio mediante los instrumentos legales que correspondan, sin perjuicio de las acciones legales que la persona agredida, por su cuenta, pueda tomar en contra del propietario del perro.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 14. Es responsabilidad de cada propietario, el adecuar un lugar seguro para sus perros, que garantice su permanencia dentro de los linderos de su propiedad, en condiciones de seguridad y cuidado, dotándole de suficiente sombra, agua, alimento y limpieza, evitando con ello, conductas de maltrato que puedan condicionar un comportamiento agresivo en las mismas (encadenamientos y condiciones inapropiadas de salubridad y cuidado) o perjuicios para la salud del resto de condóminos.

Artículo 15. No obstante que la presente normativa está orientada a regular la tenencia de perros dentro del condominio, la misma será aplicable, cuando proceda, a cualquier otra especie de mascota o animal que los condóminos tengan dentro del condominio, especialmente en lo relativo a las sanciones por molestias que tales mascotas o animales puedan causar a otros condóminos.

XXXV. NORMA SUPLETORIA

Art.16. Todo lo que no estuviere previsto en este conjunto de normas, en lo que fuere aplicable, será regulado por la Ley Marco para la Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas.

Condominio Quintas La Hacienda	MANUAL DE NORMAS DE CONVIVENCIA	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

NORMAS SOBRE ARRENDAMIENTO

1. Todo propietario que dé en arrendamiento su vivienda, deberá presentar a la Administración del condominio copia del contrato de arrendamiento a fin de registrar el nombre y generales del arrendatario en el expediente del inmueble, comprender las reglas sobre el pago del mantenimiento entre el arrendante y arrendatario, plazo de alquiler y ser parte referida en dicho arreglo.
2. El arrendatario y arrendante deberán acudir a una reunión informativa con la Gerencia Administrativa a fin de ser instruido el arrendatario en sus obligaciones y derechos como residente del condominio, recibir copia de los manuales de convivencia y firmar un acta de compromiso y entendimiento de lo recibido.
3. Queda terminantemente prohibido el arrendamiento temporal tipo RB&B o similares en el condominio por poner en riesgo la seguridad de los residentes y contravenir el reglamento que dicta que las residencias son para uso exclusivo de vivienda.

NORMAS SOBRE CUIDO DE NATURALEZA

1. Queda prohibido el uso de pesticidas y herbicidas en terrenos y jardines del condominio.
2. La tala de árboles en el condominio está condicionada y debe ser autorizada por la Alcaldía Municipal, para ello se deberá presentar ante la Gerencia administrativa dicha autorización para poder realizar la tala. En caso de poda es importante informar a la Gerencia administrativa de cualquier trabajo a realizar para evitar inconvenientes y malos entendidos.