

REGLAMENTO INTERNO RESIDENCIAL TORRE KAOMA 22

Contenido

1. Objetivo del Reglamento	4
2. Alcance	4
3. Aprobación y Vigencia	4
4. Empleados del Condominio	4
5. Empleados y Personal al Servicio de Propietarios y Residentes	5
6. Visitas e Invitados	6
7. Arreglos, Obras Civiles, Fachada y Decoración	6
8. Mudanzas	7
9. Visitas de Contratistas y Servicios Públicos	7
10. Color Puertas Exteriores y Lobbies de cada apartamento	7
11. Jardineras en Balcones y/o Ventanas	7
12. Hierros en Balcones y/o Ventanas	8
13. Shutters Verticales	8
14. Aires Acondicionados	8
15. Colocación de Inversores	8
16. Letreros	8
17. Parábolas y Antenas	8
18. Secado y Tendido de Ropa	8
19. Mensajería, Paquetes y Envíos (Deliverys)	8
20. Teléfono de la Recepción	9
21. Depósito de llaves, valores, dinero y objetos de valor en la Recepción	9
22. Acceso de Emergencia a Apartamentos Durante Ausencia Prolongada	9
23. Manejo de basura en el edificio	10
24. Uso de los Estacionamientos	10
25. Mascotas	10
26. Servicios Comunes de la Torre	11
27. Áreas Comunes	12
28. Uso de las Áreas Sociales	13
29. Uso del Gimnasio	14
30. Uso del Salón de Eventos	15
31. Seguridad	15
32. Pago de Cuotas de Mantenimiento y otros	15
33. Huso de AIRBNB	14
34. Generales	16

REGLAMENTO INTERNO RESIDENCIAL TORRE KAOMA 22

1. **Objetivo del Reglamento.** El presente reglamento tiene el propósito de garantizar la convivencia pacífica de los condóminos, la buena administración, preservación y mantenimiento de las facilidades y el disfrute de las áreas comunes del Residencial TORRE KAOMA 22.
2. **Alcance.** El presente reglamento vincula y obliga a cumplir con lo estipulado en su contenido, a todos los propietarios, inquilinos, empleados, proveedores, terceros vinculados, así como a la administración delegada del Residencial TORRE KAOMA 22.
3. **Aprobación y Vigencia.** Conforme la información que aparece al final del presente reglamento, el mismo ha sido aprobado mediante asamblea extraordinaria de condóminos y estará vigente por tiempo indefinido y/o hasta que una nueva asamblea modifique o derogue su contenido.
4. **Empleados del Condominio.** El condominio dispone de personal contratado para la protección, cuidado y mantenimiento de las facilidades comunes, así como para asegurar servicios esenciales a los residentes.
 - a. Dentro de la lista de roles contratados por el condominio se encuentran los siguientes:
 - i. Recepción e información
 - ii. Control de acceso y seguridad
 - iii. Control de uso de áreas comunes
 - iv. Limpieza de áreas comunes y recogida de residuos sólidos
 - v. Mantenimiento básico de sistemas e infraestructuras comunes
 - vi. Otros servicios de apoyo establecidos por La Administración
 - b. Los empleados al servicio del condominio no podrán realizar labores distintas a las asignadas por la administración, ni podrán ocupar el tiempo contratado con el condominio para atender requerimientos particulares de los residentes o visitantes.
 - c. La recepción del condominio podrá requerir información a visitantes al condominio (tales como nombre, cédula, lugar a dónde se dirige o persona que visita, y otras) siempre que dicho requerimiento se realice de manera cortés y respetuosa.
 - d. La recepción del condominio podrá requerir información a los empleados al servicio de los condóminos (tales como nombre, cédula, lugar a dónde se dirige, servicio que presta y otras) siempre que dicho requerimiento se realice de manera cortés y respetuosa.
 - e. Cada empleado del condominio será dotado de uniformes e instrumentos de trabajo conforme a la labor asignada. Los mismos serán de uso exclusivo del condominio y deberán devolverse al desvincularse del mismo.
 - f. Durante su jornada de trabajo, los empleados del condominio estarán debidamente uniformados conforme la siguiente especificación:
 - i. **Recepcionistas:**
 1. Camisa: mangas cortas con el logotipo de la torre visible.
 2. Pantalones largos y con correa.
 3. Calzado: zapatos o tenis color negro (cerrados)

ii. **Conserjes:**

1. Camisa: tipo polos con el logotipo de la torre visible.
2. Pantalones: oscuros con correas.
3. Calzado: zapatos, tenis o botas color negro (cerrados)

Notas:

- Se prohíbe el uso de calzados abiertos, alpargatas, chancletas o zapatos con tacos altos y similares durante el horario de trabajo.
 - Se prohíbe el uso de ropa inadecuada durante las horas de trabajo tales como pantalones cortos, tres-cuarto, camisetas sin mangas y otros.
- g. En los casos que se requiera colaboración de empleados del condominio para movilizar compras, paquetes u otros apoyos a los condóminos, la labor de los mismos terminará en la puerta del ascensor y en ningún caso podrán abandonar la función asignada para apoyar requerimientos individuales de los condóminos salvo situación de emergencia o peligro inminente.
- h. Los empleados del condominio no están autorizados a penetrar al interior de los apartamentos, a menos que lo hagan bajo supervisión de sus propietarios y a requerimiento del condominio para atender alguna necesidad asociada a los sistemas comunes del edificio.
- i. El condominio no será responsable por negligencias o daños ocurridos en la prestación de servicios, por parte del personal del condominio, fuera del marco establecidos en el presente reglamento.

5. Empleados y Personal al Servicio de Propietarios y Residentes

- a. Los propietarios y residentes son responsables de notificar por escrito a la administración, los nombres y cédulas de su personal a su servicio, autorizados a acceder y/o permanecer en el edificio.
- b. Los propietarios y residentes son responsables de notificar por escrito a la administración, cuando ocurriese algún cambio por despido o desvinculación de empleados o personal a su servicio que haya sido autorizado con anticipación a acceder o permanecer en el edificio.
- c. Es responsabilidad de cada residente asegurarse de que sus empleados y personal de servicio estén informados y se ajusten a las reglas y/o normas del edificio mientras permanezcan en él.
- d. El edificio ha dispuesto de una sala de espera para el personal de servicio de los residentes, por lo tanto, los mismos no deberán utilizar, deambular o permanecer en otras áreas comunes del edificio tales como recepción, salas, áreas de recreación, estacionamientos, gimnasio, terrazas, escaleras, pasillos y otras.
- e. Durante su jornada de trabajo, el personal de servicio deberá permanecer dentro de las áreas en las que prestan su servicio y de manera excepcional podrán acceder a algunas áreas sociales en compañía de sus empleadores ~~e sus familiares~~ de estos.-

6. Visitas e Invitados

- a. Los residentes en el condominio podrán recibir visitas e invitados tanto en sus apartamentos como en las áreas sociales del edificio, siempre que se cumplan las reglas generales sobre las mismas. Sin detrimento de otras disposiciones, las visitas deberán cumplir con los siguientes requerimientos:
 - i. Los visitantes estarán sometidos a las mismas normas que los residentes, no pudiendo alterar las reglas establecidas y observando el debido respeto a todas las disposiciones vigentes en el condominio.
 - ii. Es responsabilidad del condómine anfitrión informar a sus invitados sobre las reglas del condominio, no pudiendo éstos alegar ignorancia o mostrar negligencia ante las mismas.
 - iii. Los invitados, a su vez, no podrán recibir invitados propios, no podrán reservar áreas o servicios comunes ni disponer de ningún servicio o espacio común sin la compañía de por lo menos uno de los miembros de la familia anfitriona.
 - iv. Cuando la visita se vaya a prolongar por más de dos noches, los residentes deberán notificar por escrito a la administración, indicando nombres, duración prevista de la permanencia.

7. Arreglos, Obras Civiles, Fachada y Decoración.

- a. Los condóminos deberán notificar a la administración del edificio, cuando en sus apartamentos se programe la realización de trabajos de reparación, decoración, modificación o mantenimiento e informar a la vez el nombre de las personas o compañías que realizarán esos trabajos.
- b. Los trabajos de reparación, decoración, modificación o mantenimiento solo podrán ser realizados de lunes a viernes en horario de 8:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m., y los sábados de 8:00 a.m. a 12:30 p.m. Los sábados en la tarde, domingos y días feriados no se permitirá el ingreso de trabajadores al condominio ni la realización de trabajos y/o labores domésticas ruidosas.
- c. Cuando se vayan a realizar trabajos de reparación, decoración, modificación o mantenimiento, los condóminos deberán proveer a la administración la lista de las personas que van a realizar dichos trabajos. Esta lista deberá tener los nombres de las compañías, cédulas y los teléfonos de ubicación de dicho personal y la misma deberá ser suministrada por lo menos con 24 horas de antelación a la realización de dichos trabajos.
- d. Cualquier trabajador contratado para realizar labores en el condominio deberá utilizar las escaleras o el elevador con su debido protector.
- e. Está prohibido que los trabajadores contratados para realizar labores en el condominio deambulen por las áreas comunes del condominio.
- f. Cualquier desperdicio, escombros y/o basura proveniente de los trabajos realizados por los condóminos dentro de sus apartamentos, deberá ser removido a costo del propietario del apartamento donde se estén realizando los trabajos y no se podrá usar a los empleados del condominio para ello. En ningún momento deben quedar restos de desperdicios en las áreas comunes, incluyendo el cuarto de basura y aceras.
- g. Si en un apartamento existiera un problema de naturaleza sanitaria, pluvial, eléctrica o de cualquier índole que llegará a afectar a otro apartamento, el apartamento donde se origine el problema deberá prestar la mayor y más ágil colaboración para la solución del mismo, y deberá cubrir todos los costos asociados a la solución en el menor tiempo posible.
- h. Cuando los problemas hayan sido originados desde las áreas comunes del edificio, la Administración tendrá el deber y la obligación de corregir dicho problema y el costo de esa reparación será hecha con cargo de los fondos comunes.

8. Mudanzas

- a. La realización de mudanzas hacia o desde el edificio deberán ser notificadas con un mínimo de veinticuatro (24) horas de antelación Y Realizar un depósito de 10,000.00 pesos reembolsable. La Administración instruirá al conserje para que brinde las facilidades y esté pendiente de que todo esté y quede en orden.
- b. La administración del condominio hará inspección de todas las áreas utilizadas para la mudanza antes y después de la misma, para fines de mudanza ~~deben~~ ser utilizadas preferiblemente grúas, de lo contrario se deben tomar todas las medidas de lugar para salvaguardar el buen estado del elevador de servicio y en ninguno de los casos se debe exceder el máximo de la carga permitida.
- c. Las mudanzas podrán comenzar a partir de las 8:00 hasta las 6:00 p.m. de lunes a viernes, y los sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m. Los sábados en la tarde, domingos y días feriados no se permitirá realizar mudanzas. En caso de que este horario no sea conveniente para el condómino que llegue o se vaya, deberá hacer una solicitud por escrito a la administración con 5 días de antelación para ponderar la viabilidad de su solicitud y consultar con el Consejo de Administración.
- d. Los daños ocasionados a las áreas y/o recursos comunes del condominio, correrán por cuenta del condómino y/o propietario responsable.
- e. Todos los desperdicios y/o basuras propias de una mudanza, deberán ser removidos a costo del propietario del apartamento y no se podrá usar a los empleados del condominio para tales fines. En ningún momento está permitido utilizar los depósitos de basura de la torre para depositar estos desperdicios y/o basuras propias de la mudanza. La compañía o el personal de mudanza tienen la obligación de trasladar dichos desperdicios fuera del edificio y sus áreas aledañas permitidas.

9. Visitas de Contratistas y Servicios Públicos.

- a. Los contratistas de cable TV, teléfono, parábolas, lectores de contadores de energía eléctrica, plomería, electricidad y aire acondicionado, serán acompañados por un empleado del condominio para verificar su área de trabajo, siempre que trabajen en área común. Al finalizar los trabajos cada contratista deberá entregar el área a dicho empleado quien comprobará la no ocurrencia de daños en la planta física y en los registros. Los contratistas particulares y obreros, estarán debidamente identificados y dejarán sus cédulas o identificación en el Lobby.

10. Color puertas exteriores y lobbies de cada apartamento.

- a. Se mantendrá el color aplicado por la constructora o el escogido entre los propietarios de cada piso en particular, con la finalidad de mantener la armonía en cada uno de los lobbies. La reglamentación del uso o decoración interior del área común de cada piso deberá ser acordada por todos los condóminos propietarios de cada apartamento del piso en cuestión; se deberá procurar, en la medida de lo posible, seguir los lineamientos generales arquitectónicos del edificio y cualquier decisión que se tome deberá ser comunicada por escrito a la Administración.

a: Se podría agregar un punto sobre el color en el exterior del edificio; es decir, prohibir que se pinte el área del balcón de un color distinto al que decida la asamblea.

Con formato: Normal, Sin viñetas ni numeración

11. Jardineras en Balcones y/o Ventanas.

- a. Las plantas ornamentales deben ser colocadas en maceteros adecuados, dentro de cada apartamento y evitando derrames de agua que puedan afectar la estructura y acabados del edificio.

12. Hierros en Balcones y/o Ventanas.

- a. No se permitirá la instalación de hierros en las ventanas o en los balcones de los apartamentos.

13. Shutters Verticales.

- a. Solo se permitirán shutters y protectores de ventanas y puertas del exterior de color blanco.

14. Aires Acondicionados.

- a. La colocación de aires acondicionados se debe realizar en las áreas previstas por la constructora, las tuberías no deben estar fuera de los muros del edificio y en ninguno de los casos deberán afectar la fachada del mismo.

15. Colocación de Inversores.

- a. No será permitida la colocación de inversores, baterías, cables, o cualquier otro tipo de conexión eléctricas fuera de los apartamentos.

16. Letreros.

- a. No será permitida la colocación de letreros, insignias, afiches políticos o religiosos, de tiendas, negocios, etc. en los balcones, paredes internas ni externas del condominio, así como tampoco en los portones de entrada y salida.

17. Parábolas y antenas.

- a. No será permitida la colocación de parábolas, antenas y otros equipos de manera visible desde el exterior o en áreas distintas a las destinadas para la colocación de aires acondicionados.

18. Secado y tendido de ropa.

- a. No será permitida la colocación de ropa, alfombras, cortinas, tapetes, etc., en los balcones, ventanas y terrazas, que puedan ser vistas desde el exterior del edificio.

19. Mensajería, Paquetes y Envíos (Delivery).

- a. Los condómines deberán avisar al conserje acerca de cualquier servicio de mensajería o entrega a domicilio que esté esperando.
- b. Una vez se presente la mensajería al edificio, es obligación del conserje confirmar el pedido telefónicamente con el condómine,
- c. **Está prohibido que los deliverys suban a los apartamentos. Los deliverys solo pueden llegar al área de lobby, los residentes deben gestionar las entregas a través del conserje o de forma personal bajando al lobby.**

Nota 1: No está permitido enviar por los ascensores paquetes, dinero u objetos. Ni el edificio ni la administración se hacen responsables por objetos perdidos que hayan sido dejados en los ascensores para ser recogidos en algún piso o en el lobby, esta responsabilidad es exclusiva de quién lo deja o autoriza a dejarlo.

Nota 2: El mensajero deberá identificarse con el conserje desde la puerta exterior peatonal y su acceso al condominio será solamente con la autorización del condómine o residente al lobby. En todos los casos deberán dejar sus vehículos o medio de transporte fuera del edificio, sin obstruir la libre circulación peatonal o vehicular.

20. Teléfono de la Recepción.

- a. El teléfono del lobby es de uso exclusivo de la administración y/o los conserjes, para comunicarse con los residentes del edificio y/o para realizar gestiones propias de sus cargos y/o para casos de emergencias. Su uso no debe exceder los 3 minutos.

21. Depósito de llaves, valores, dinero y objetos de valor en la Recepción.

- a. No se permitirá el depósito de valores en dinero metálico, llaves de ningún apartamento y/o vehículo, objetos valiosos, etc. con el conserje o cualquier otro miembro del personal de servicio. El Condominio, ni la Administración se harán responsables por pérdidas ocasionadas por esta mala práctica.

22. Acceso de emergencia a apartamentos durante ausencia prolongada.

- a. En caso de una ausencia prolongada de la ciudad o el país, se sugiere al condómine dejar las llaves de su apartamento donde un familiar o amigo, cuyo nombre, teléfono y/o dirección deben ser proporcionados a la administración vía correo electrónico o comunicación escrita, para cualquier caso de emergencia que se pudiere presentar en su apartamento durante su ausencia, en caso contrario se procederá de acuerdo a lo que establece la Ley 5038. En los casos de dejar a un tercero al cuidado del apartamento deberá informarlo a la administración, todo ello encaminado a garantizar en la mayor medida la seguridad del edificio y sus habitantes.

23. Manejo de Basura en el Edificio.

- a. La basura que se genere en cada apartamento debe ser colocada en bolsas plásticas cerradas, para facilitar la transportación de la misma hasta los depósitos de la calle. Es responsabilidad del Condómine velar por el buen manejo de los desperdicios, en busca de un menor volumen de basura y para que el empleado de limpieza al momento de retirarla en los horarios establecidos, pueda recogerla sin la dificultad que representan los desperdicios que no están colocados adecuadamente en fundas cerradas.
- b. El horario de recogida de basura es 11:00 a.m. a 12:00pm y 7:00 p.m., a 8:00pm de lunes a sábados, la basura debe ser colocada al lado de la puerta de emergencia donde no obstaculice su uso.
- c. Queda totalmente prohibido dejar basura en área común (escalera principal, pasillo, estacionamiento, entre otros).

Nota: se sugiere a los condómines y su personal de servicio doméstico, evitar la colocación de vidrios, botellas rotas o instrumentos cortantes o cualquier material peligroso en las bolsas de basura.

24. Uso de los Estacionamientos.

- a. Los estacionamientos vacíos o que no estén en uso propiedad de los condómines, no deberán, bajo ninguna circunstancia, ser usados por otros, sin la previa autorización del condómine propietario y su notificación a la administración del edificio.
- b. Todo condómine deberá procurar conducir dentro del área de estacionamiento con mesura y cautela, no sobrepasando una velocidad de 10 Km/h, ni arrancando de manera estrepitosa, de forma tal que pudiera poner en peligro la vida de los demás usuarios del parqueo.
- c. No serán permitidos los ruidos, bocinazos, frenazos o acelerones innecesarios que pudiesen alterar la tranquilidad de los condómines.
- d. Los vehículos deberán respetar las reglas establecidas para estacionarse en sus plazas de estacionamiento. Tal y como estableció la constructora, para lo que hay instrucciones y señalizaciones en los parqueos.
- e. Los vehículos que presenten escape de aceite o fluidos de su motor serán notificados a los propietarios por escrito, con copia al Consejo de Administración, para proceder a su corrección en el plazo de 15 días en el taller de su preferencia para que no dañen el piso del parqueo.
- f. Los parqueos del edificio no deben estar obstruidos ni utilizarse para almacenar o depositar ningún artículo y no tendrán otro propósito que el que les corresponde por naturaleza propia.
- g. Está prohibido realizar el lavado de vehículos bajo ninguna circunstancia en los parqueos del edificio y/o áreas comunes.
- h. Está prohibido que los residentes, choferes y/o guardaespaldas mantengan encendidos los vehículos y/o los equipos de música dentro de los parqueos.

25. Mascotas.

El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de animales permitidos, número máximo tolerado de ellos, condiciones sanitarias de higiene y seguridad que deben adoptarse, para hacerla compatible con la salud, la higiene ambiental y la seguridad de los residentes y visitantes.

- a. Definición. - Para los efectos del presente reglamento se entenderá por mascotas o animales de compañía: aquellos animales domésticos o domesticados, cualquiera sea su especie, que sean mantenidos por las personas en su apartamento, para fines de recreación o compañía; se excluyen aquellos animales que se encuentren regulados por leyes especiales y aquellos calificados como peligrosos.
- b. Animales Peligrosos.- Para los efectos del presente reglamento, se considerará como "peligroso" todo animal que haya sido calificado como tal de acuerdo a las normativas vigentes, basándose en la información científica disponible y las opiniones de expertos en la materia, incluyendo aquellos animales que han protagonizado episodios de ataques y agresiones a las personas, así como aquellos que por su carácter, naturaleza, tamaño, hábitos o capacidad de transmisión de enfermedades contagiosas no se consideren apropiados para cohabitar con personas.
- c. No se permitirán mascota que tengan un tamaño mayor de 45 centímetros de altura, bajo ningún concepto, con la excepción de la hoy existente en la Torre KAOMA 22.
- d. Cantidad de Mascotas por Apartamento. El número máximo permitido de mascotas será de dos (2) mascotas por apartamento.
- e. Registro de Mascotas. Los propietarios deberán registrar las mascotas que posean mediante envío de un mensaje escrito a la Administración del Condominio, informando sobre el tipo de animal que poseen, la cantidad, si los mismos están vacunados conforme el régimen de vacunación que les aplique y si tienen o han tenido alguna enfermedad contagiosa. Así mismo deberán mantener informada a la Administración sobre el ingreso de nuevas mascotas.

- **Párrafo:** en el caso excepcional del ingreso de mascotas propiedad de invitados, las mismas

- deberán someterse a todos los requisitos del presente reglamento especialmente a lo relativo a su registro, prevención y mitigación de daños y circulación en las áreas comunes.
- f. Requisitos Obligatorios. - La tenencia de mascotas será permitida siempre que se cumpla con condiciones de resguardo y de manejo higiénico-sanitarias que eviten situaciones de riesgo o molestias para los residentes y visitantes, tales como malos olores, proliferación de vectores de interés sanitario, accidentes por mordeduras, invasión de otras propiedades, fuga y ocupación de espacios comunes.
 - g. Responsabilidad por Daños. - Los propietarios de mascotas o animales serán responsables de los daños, perjuicios o molestias que éstos ocasionen a las personas, así como a otros animales, y al medio ambiente en general, en conformidad con las normas comunes que regulan la responsabilidad civil de las personas.
 - h. Obligaciones. - En adición a lo anterior los propietarios de mascotas deberán cumplir con las siguientes obligaciones mínimas en relación a sus animales:
 - 1. Mantenerlos permanentemente al interior de sus apartamentos.
 - 2. Asegurar que su circulación, en espacios comunes del condominio, se efectúe bajo control y supervisión de personas en capacidad de controlarlos y garantizar la seguridad de la propia mascota y de otras personas o mascotas que compartan el espacio.
 - 3. Desparasitarlos y vacunarlos periódicamente, en los términos apropiados, sin perjuicio de su vacunación antirrábica, según lo dispuesto por las autoridades de la salud.
 - 4. Mantener la higiene del lugar de confinamiento, realizando el retiro de la materia fecal y el lavado de los orines con una periodicidad a lo menos diaria, la recolección de pelaje disperso, la higienización y desinfección del lugar de confinamiento a intervalos apropiados y otros cuidados necesarios.
 - 5. Informar sobre la ocurrencia de enfermedades contagiosas en sus mascotas y de la muerte de mascotas por enfermedades contagiosas tales como rabia, leptospirosis y otras (zoonosis y epizootias) que puedan afectar otras mascotas o transmitirse a las personas y cumplir con las disposiciones que establezca la autoridad sanitaria de acuerdo con la reglamentación pertinente, en caso de ocurrencia de brotes de zoonosis o epizootias.
 - 6. Evitar ruidos tales como ladridos constantes y otras molestias que puedan alterar la tranquilidad de los demás propietarios.
 - i. Áreas Comunes. - Queda prohibida la permanencia de animales en pasillos, escaleras, piscina, gimnasio, terrazas, área social, áreas de juego y otras áreas comunes.
 - j. Limpieza de Deposiciones. - Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios de animales deberán evitar las heces, saliva excesiva u orines de sus mascotas en áreas comunes y cuando ello ocurriera deberán retirar en forma inmediata las deposiciones de sus mascotas de los espacios comunes, así como higienizar y sanitizar el espacio afectado.
 - k. Traslado en Ascensores. - El transporte de mascotas o animales en ascensores se permitirá sólo en el ascensor bajo la supervisión de su dueño o persona responsable, debiendo el condómino esperar que el ascensor este vacío, para tener acceso con su respectiva mascota, respetando las restricciones que establece el presente reglamento.
 - l. Tenencia Comercial. - No será permitida la crianza y tenencia de cualquier tipo de animales con fines productivos o comerciales.
 - m. Sanciones. - El Condominio se reserva el derecho de decidir la permanencia en el edificio de mascotas cuyos propietarios no cumplan con lo establecido en el presente reglamento y de establecer sanciones, incluyendo cuotas monetarias, para resarcir daños ocasionados por las mismas a los bienes comunes del edificio.

26. Servicios Comunes de la Torre.

- a. Gas. No se permitirá hacer nuevas conexiones de gas, sin la autorización de la asamblea, la administración. Así como utilizar estufas que no sean de gas o electricidad.
- b. No se permitirá el uso del gas común para fines comerciales o industriales. La violación a esto conlleva el corte de las facilidades de gas, a pesar de que el condómino esté al día en el pago de las cuotas mensuales de mantenimiento.
- c. Planta Eléctrica. El uso de la planta se debe establecer de acuerdo a lo que decida la

asamblea o en su defecto el Consejo de Administración, como medida gerencial, siempre velando por el bien de todos los condómines de la torre.

- d. En caso de cortes energéticos de larga duración, sea por averías prolongadas o fenómenos naturales como ciclones y tormentas, el Consejo de Administración y la administración establecerán un horario de encendido y apagado de la planta mientras dure el problema.
- e. Agua Potable. El agua debe ser utilizada de manera racional, se prohíbe su utilización irracional o su derroche.
- f. La Junta Directiva podrá establecer restricciones al uso del agua u otro recurso de uso común, cuando las circunstancias así lo demanden.

27. Áreas Comunes.

Por Áreas Comunes se entenderá aquellos espacios destinados a la circulación horizontal y vertical, salas, salones, piscina, gimnasio, terrazas, recepción, y otras.

- a. Los propietarios y residentes tienen el derecho a disfrutar de los bienes de propiedad común, además de las cosas comunes que figuran descritas en la Declaración de Constitución del Condominio, y complementa este Reglamento, dentro del área de construcción de la torre de apartamentos que conforman el condominio. Para estos fines debemos tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:
 - 1. Los condómines deben de contribuir a la tranquilidad y sosiego de los demás habitantes del condominio y por lo tanto no se permite hacer ruidos o bullicios tanto en las áreas comunes como en cada apartamento, de forma tal que se interfiera con los derechos, confort y convivencia de los vecinos.
 - 2. Está prohibido fumar en los elevadores, en el lobby principal del edificio y en los lobbies de cada piso y en el área social, excepto en el balcón. Los cigarrillos, cigarros o puros deben ser apagados y depositados en los ceniceros antes de entrar al edificio y bajo ningún concepto deben ser arrojadas colillas, cenizas y fósforos hacia el exterior, áreas comunes y/o parqueos.
 - 3. Las escaleras y sus descansos, lobbies, los pasillos, parqueos del edificio y demás áreas comunes no deben ser obstruidos ni utilizarse para almacenar o depositar ningún artículo y no tendrán otro propósito que el que les corresponde por naturaleza propia. En el entendido de que, si cualquiera de dichos artículos causare algún daño en perjuicio de terceros, la responsabilidad recaerá sobre el propietario de la unidad exclusiva de donde haya provenido el artículo causante del daño.
 - 4. Queda prohibido realizar toda clase de obra y el depósito de materiales mercancías u objetos en los lugares de uso y propiedad común, así como realizar todo acto que pueda comprometer la seguridad ética y decoro del edificio, o puedan significar daños, molestias o estorben la visual en perjuicio de los demás propietarios.
 - 5. Las bicicletas, patinetas, patines, motocicletas, four wheels o similares, así como los juguetes de los niños no deben colocarse o permanecer en lobbies, pasillos, área social, ni en ninguna de las áreas comunes del edificio, para evitar la arrabalización de las áreas.
 - 6. Los propietarios de lockers en el área de parqueo deberán mantener estos cerrados con llave y lo más limpios posibles a fin de evitar la proliferación de alimañas.
 - 7. No se permitirá la utilización de parqueos, en las escaleras y elevadores como áreas de juego o esparcimiento infantil.
 - 8. Los niños menores de diez (10) años, deberán siempre ser supervisados por un adulto responsable. En caso contrario el conserje deberá avisar a los tutores y/o padres sobre las conductas de los infantes.

9. Ruidos. No se le permitirá a ningún condómine utilizar amplificadores de sonidos, equipos electrónicos e instrumentos de música que puedan ocasionar ruidos o bullicios que puedan perturbar los derechos, confort y convivencia de los vecinos, tanto en las áreas comunes como internamente en su apartamento. Así como movilizar dentro de los apartamentos muebles y enseres de manera inadecuada que puedan molestar a los vecinos de la vivienda inmediatamente debajo.
10. El uso de las áreas comunes para actividades sociales nunca podrán, bajo ninguna circunstancia, ser cedidas por los propietarios o inquilinos para ser usadas por parientes, amigos, agrupaciones, sociedades, ni ninguna otra clase de personas físicas o morales ajenas al condominio.
11. Todas las obligaciones que en virtud de la ley y de este Reglamento correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes propios, comunes y normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirientes, arrendatarios, usuarios u ocupantes por cualquier título de cada una de las unidades de propiedad exclusiva.
12. Se prohíbe la tenencia de materiales y preparados químicos inflamables, explosivos, residuos o desperdicios que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestias a los demás condómines y que puedan atentar contra la salud. Queda prohibida la realización de actos o experimentos químicos o físicos que puedan poner en peligro la seguridad de los apartamentos en sí, o atentar contra la integridad física de terceras personas.

28. Uso de las Áreas Sociales

- a. Los propietarios y/o inquilinos tienen derecho a solicitar el uso de estas áreas para la realización de actividades familiares y/o de índole privado, nunca comercial.
- b. Para tales fines el solicitante deberá formular su solicitud a la administración del edificio con por lo menos dos (5) días de antelación, indicando el día y hora en que se llevará a cabo la actividad, motivo de la actividad, tiempo de duración de la misma y cantidad estimada de asistentes, presentando, de ser posible, un listado con los nombres de los asistentes a la actividad.
- c. La administración deberá informar por escrito y/o vía correo electrónico y/o mensaje en el chat de la torre a los demás condómines, el día y hora de la actividad a ser desarrollada para que estén oportunamente enterados sobre la misma.
- d. Los invitados a dicha actividad deberán observar lo dispuesto en el párrafo del acápite 5 **párrafo B** incluido, de este manual.
- e. No se permitirá a un mismo apartamento reservar el área social de manera consecutiva, a fin de evitar el monopolio en el uso y disfrute del área social. En el caso de que una misma persona necesite reservas consecutivas, esto se condicionará a que ningún otro apartamento lo haya solicitado.
- f. El propietario que ocasione daños en áreas comunes será responsable por costear su reparación o reposición.
- g. En fechas como 24, 25, 31 de diciembre, 1 y 6 enero, el área social no estará disponible para ser utilizada por ninguno de los apartamentos en exclusividad, en tal sentido no se aceptarán solicitudes de reservación de esta área para estos días, aunque la misma haya sido realizada dentro del plazo de reserva establecido en el presente manual.
- h. El propietario o inquilino que solicite el uso de las áreas comunes deberá realizar un depósito de **RD\$5,000.00**, el cual será reembolsable únicamente si no se ocasionan daños; en caso de producirse daños, dicho depósito no será reembolsado y, si el costo de la reparación excede ese monto, el propietario o inquilino deberá asumir la diferencia,

además de velar en todo momento porque sus invitados mantengan una conducta acorde con las buenas costumbres de igual forma, dicho propietario o inquilino debe velar porque no se altere la tranquilidad y sosiego de los demás habitantes del condominio y/o vecinos, por lo tanto, se deben evitar los ruidos, música estridente y/o cualesquiera otras molestias auditivas.

- i. Estas actividades serán permitidas de domingos a jueves hasta las 10:00 p.m. y viernes y sábados hasta las 11:00 p.m.
- j. Aquellos propietarios que realicen actividades que conlleven decoración de las áreas sociales, podrán hacerlo, con la condición de que no sean perforadas las paredes y techos, debiendo recoger del área, las sillas, mesas, manteles, etc. utilizados para la actividad y que, al día siguiente de la misma, estos equipos sean retirados.
- k. Queda prohibido el uso de las áreas y servicios comunes por personas externas al Edificio sin el acompañamiento de un propietario o residente.

29. Uso del gimnasio

- a. El gimnasio es de uso exclusivo de los residentes del Residencial Josema. Su utilización no requiere registro previo.
- b. Es obligatorio el uso de toallas personales en el gimnasio.
- c. No podrá ser cedido a terceros que no vivan o se encuentren hospedados en uno de los apartamentos de la torre.
- d. Está prohibido el uso del gimnasio sin la vestimenta y calzados apropiados y conforme a las reglas generales de seguridad y moderación.
- e. Está prohibido el ceder, prestar o invitar a terceras personas a usar el gimnasio y sus equipos sin el acompañamiento de un residente. Esta regla excluye a los entrenadores particulares mientras estén entrenando a algún residente en la torre.

30. Uso del piscina y las terrazas de las áreas sociales.

- a. Se debe reservar con un día de antelación vía la administración para que esta a su vez informe a los demás residentes.
- b. Se debe facilitar a la administración el listado de los invitados a la actividad de ser posible y/o la cantidad aproximada de personas a asistir.
- c. En caso de decoración del área, no se deben usar clavos, taladros o cualquier objeto que dañe, manche, ralle paredes y techo.
- d. Si se causa algún daño a esta área durante una actividad privada, será entregada la cotización del arreglo a la persona responsable, quien deberá costear los arreglos. Dichos arreglos serán realizados por la administración. De no cumplir con el pago de la suma gastada por el condominio para reacondicionar el área, la deuda será cargada a la pendiente por concepto de mantenimiento y cuota extraordinaria del referido apartamento. aplica también en caso que el causante sea un inquilino, por lo que el propietario que le alquila debe asumir la deuda, si su inquilino se niega a pagar.
- e. Las actividades privadas deben concluir a las 10:00 pm, de lunes a viernes y los fines de semana y feriados hasta las 11:00 de la noche.
- f. Los vecinos responsables de actividades deben evitar música o ruidos molestos para los demás vecinos. (No se permite el uso de música a volumen alto).
- g. **Queda prohibido** tener contacto íntimo o sexuales en áreas sociales y áreas comunes.
- h. **Queda prohibido** salir mojados a las escaleras y el ascensor.
- i. Prohibido la entrada de los animales, armas de fuego y/o armas blancas.

- j. Evitar toda clase de juegos o actividad brusca que ponga en peligro su integridad física y la de cualquier persona que esté dentro y fuera del Piscina o en el área social.
- k. No se permite el cambio de ropa dentro del área social.
- l. No se permite fumar ningún tipo de cigarro tradicionales ni electrónicos en las áreas comunes.
- m. Está prohibido comer y arrojar residuos y/o vidrios al Piscina.
- n. No se permite la entrada de menores de diez años en el área social, sin la supervisión de un adulto.
- o. 10 personas es la cantidad máxima que pueden entrar al Piscina al mismo tiempo, debido a la capacidad del mismo.
- p. Violar estas reglas conlleva a que sea evaluado por el Consejo y la administración la posibilidad de prohibir de forma temporal o permanente el uso de las áreas sociales.

31. Seguridad.

La asamblea o en su defecto el Consejo de Administración o la administración puede tomar cualesquiera acciones que crean necesarias para velar por el bien de todos los condóminos de la torre y las áreas comunes. Está prohibida la exhibición de armas de cualquier índole dentro del condominio como en efecto dispone la Ley 36 sobre porte y tenencia de armas. (Limitada a personal de seguridad)

32. Pago de Cuotas de Mantenimiento y otros.

- a. El pago de la cuota de mantenimiento del mes correspondiente, deberá efectuarse dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, y una mora de un diez por ciento (10%) por pago atrasado, esta mora se aplicará cuando el condómine tenga dos (2) cuotas atrasadas, a fin de garantizar el fiel cumplimiento y el pago a tiempo de las obligaciones del condominio.
- b. El no pago a tiempo, de la cuota mensual de mantenimiento conlleva a penalidades e indemnizaciones, tales como:
 - i. Las cuotas no pagadas, acumularán un 10% mensual, no fraccionable, ni sujeta a negociación. Los valores obtenidos por este concepto, serán ingresados al fondo de reserva del condominio. El pago de este recargo estará garantizado por el privilegio establecido en el artículo 18 de la Ley 5038.
 - ii. Suspensión del uso de la planta eléctrica.
 - iii. Suspensión del suministro de gas.
 - iv. A partir de las cuatro (4) cuotas atrasadas se procederá mediante los mecanismos legales coercitivos, según lo contemplado en los estatutos y La Ley de Condominios.
 - v. Las cuotas extras que se generen como consecuencia de gastos no consignados en presupuesto y de las inversiones propias del consorcio, deberán ser pagadas por todos siempre que hayan sido aprobadas por mayoría en Asamblea, sea Ordinaria o Extraordinaria, o por disposiciones administrativas dentro de los plazos establecidos.
- c. En ningún caso, los apartamentos vacíos podrán eximirse del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, tales como mantenimiento, Gas, Gasoil, Reparaciones, etc.

33. Huso del AIRBINB.

- a. El propietario debe asumir plena responsabilidad por las acciones de su huésped.

34. Generales:

- a. Ningún propietario podrá variar el destino dado a su apartamento sin contar con el previo consentimiento “unánime” de la totalidad de los miembros del Consorcio de Propietario, y, además, con el consentimiento del acreedor hipotecario en caso de que su apartamento esté gravado con hipoteca. Cada titular gozará de su propiedad exclusiva de conformidad con el artículo 3 de la ley 5038 del 21 de noviembre del año 1958 y las disposiciones del Código Civil de la República Dominicana que no estén en conflictos con ellas.

Toda comunicación desde el edificio hacia el exterior deberá hacerse por intermedio del intercomunicador y no desde balcones, ventanas o por medio de bocinas u otros elementos que produzcan ruidos molestos.

Está prohibido tocar bocinas de vehículos de motor en el área de estacionamiento o en el ingreso, con ninguna excepción.

Uso moderado de las alarmas de los vehículos, así como uso moderado de las sirenas de las alarmas en los apartamentos.

DEL USO DE ESTACIONAMIENTOS:

El ingreso de vehículos ajenos al edificio deberán estacionarse en los espacios del propietario que autoriza su ingreso. En caso de que el parqueo del propietario está ocupado el visitante debe parquearse afuera de la torre.

Cada propietario deberá estacionar su vehículo en sus respectivos parqueos cuidando de no invadir los espacios de parqueos vecinos ni de obstaculizar las áreas comunes.

Para estacionar un vehículo en un parqueo que no es de su propiedad, previamente deberá ser autorizarlo verbalmente por el propietario correspondiente y anunciado a la administración.

No se podrá utilizar los estacionamientos para hacer reparaciones a los vehículos, salvo las de emergencia como cambio de gomas, baterías o similares; para reparaciones mayores, deberá sacarse el vehículo fuera del edificio hasta el taller u otro lugar para tal efecto.

En caso de alquiler de estacionamientos, el propietario deberá velar porque el contrato se celebre con personas de su entera confianza y que viva dentro de la torre KAOMA 22, además de brindar toda la información requerida a la Administración para su registro. (identificación, placa del vehículo, duración de contrato, y perteneciente al residencial, entre otros)

En caso de que exista un parqueo ocupado sin el consentimiento del dueño del parqueo, le hará la advertencia para que el mismo se mueva dentro de la hora de la advertencia, en caso de que el infractor continúe, se le impondrá una multa de \$5,000.00 pesos al propietario relacionado con el infractor.

presentes normas de convivencia, precisándose que su incumplimiento será causal de resolución del contrato de alquiler y la pérdida del depósito de garantía y/o adelanto.

Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, el inquilino que incumpla reiteradamente con las normas de convivencia, podrá ser declarado persona no grata por los residentes del edificio y su contrato quedará automáticamente resuelto, debiendo hacer entrega de las llaves del apartamento y retirarse del mismo dentro de 30 días siguientes a la comunicación escrita.

DE LA APLICACION DE PENALIDADES

En caso del incumplimiento reiterado de las normas descritas u otra no considerada, pero que atente contra la pacífica convivencia en el edificio, la Administración procederá con una amonestación verbal en primera instancia y en caso de no encontrar una respuesta adecuada, con una amonestación escrita.

En caso de que la norma vuelva a ser incumplida, la administración tendrá toda autorización para aplicarle una multa al propietario/inquilino de RD\$2,000 pesos De persistir en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones de acuerdo con las normas de convivencia descritas en el presente documento, se aplicarán las sanciones establecidas por la Ley para tales efectos.

Tema III Sanciones por incumplimiento de normas Con el objetivo de mantener y mejorar la sana convivencia y ambiente familiar del condominio, la administración y directiva han presentado a la asamblea un proyecto de normas que estarían regulando el comportamiento y accionar de todos los residentes permanentes, inquilinos de larga duración e inquilinos o huéspedes de corta duración en el condominio Torre KAOMA 22. Luego de discutidas, revisadas y explicadas cada una de las normas, se procedió a la votación siendo aprobadas a unanimidad de los presentes 21 votos. Se presenta a continuación las normas y sanciones monetarias por el incumplimiento de las mismas:

Sanciones por incumplimiento de normas	
Normas	Monto a pagar
1- Ingreso mascotas area social	1,000.00
2- música con volumen por encima de lo permitido luego de haber recibido la primera advertencia	3,000.00
3- Tirar basura en el área social	1,000.00
4- Consumo de comida y bebida dentro del jacuzzi	3,000.00
5- Uso de Hookah o sustancias ilícitas en el área social	10,000.00
6- Bañarse parcial o totalmente desnudo en el jacuzzi	5,000.00
7- Actos indecorosos en el área social o cualquier área común	20,000.00
8- Transitar mojado fuera del área social	2,000.00
9- Poner ropa en balcones o ventanas	4,000.00
10- Dejar el carrito de compra en los elevadores o en los pasillos de los pisos de los apartamentos	1,000.00
11- Colocar basura en los pasillos o fuera del depósito común	3,000.00
12- Mudanza fuera de horario Lunes a viernes 8:00 am a 12:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm, sabados 8:00 am a 12:00 pm	5,000.00
13- Trabajos fuera de horario Lunes a viernes 8:00 am a 12:00 pm y de 2:00 pm a 5:00 pm, sabados 8:00 am a 12:00 pm	2,000.00