



## *Normas de Convivencia*

### **Condado San Nicolás III Fase I**

Vivir en Condominio Condado San Nicolas 3 Fase 1 debe ser una experiencia inolvidable para usted y su familia, para lo cual se considera importante hacer los siguientes recordatorios:

1. Al comprar una propiedad en Condominio Condado San Nicolas 3 Fase 1 cada propietario adquiere su casa más una fracción de todas las áreas comunes, pero en todo caso el derecho de propiedad es limitado y está regido por el régimen de condominio, que cada uno al momento de firmar la escritura de compraventa. En ese orden de ideas, el régimen de condominio es “La ley” que rige todo lo referente a la Convivencia y todo elemento común del condominio, por lo que le exhortamos a informarse por este medio de los derechos y obligaciones allí estipulados, al igual que informar a sus hijos y servicio doméstico.
2. Las presentes normas de convivencia no sustituyen al régimen de condominio, por el contrario, lo complementan para hacer que su ejecución se practique.
3. Lograr una grata convivencia en una propiedad en condominio solo se puede lograr con el involucramiento y responsabilidad de todos.
4. Todo vecino tiene el derecho y la obligación de denunciar cualquier situación que viole las presentes normas y/o el régimen de condominio. Las denuncias pueden presentarse de forma escrita a la administración y se consideraran confidenciales, si así requiere el deportante.

Con base en lo que establece el Régimen de Condominio, se han creado las presentes normas de Convivencia, compuestas por secciones dedicadas a la Convivencia, Seguridad, Tenencia de mascotas , Vehículos y la Urbanización; aplicables y sus respectivas sanciones

Agradecemos desde ya la atención a estas normas, así como todas las opiniones que hemos recibido, por vía oral y escrita, para hacer de este documento un manual de grata Convivencia para todos.



## **1. SANCIONES Y SU APLICACIÓN**

La sanción económica constituye una vía coercitiva para evitar que se infrinjan las normas básicas de Convivencia, entre otras. El reglamento promueve una flexibilidad razonable y tolerancia mutua entre vecinos y solo hace falta conducirse bajo las normas más básicas de urbanidad y buenas costumbres para nunca verse afecto a una sanción económica. Además, toda sanción sigue un proceso de llamada de atención y audiencia, antes de ser aplicada de manera definitiva

Las sanciones que se han determinado para faltas se clasifican conforme a su severidad y recurrencia de la siguiente manera.

### Sanción tipo A

Sanción que se aplica en casos de gravedad menor y para los cuales no existen antecedentes por parte del infractor. El monto a pagar por una sanción de este tipo es de Quinientos Quetzales (Q.500.00)

### Sanción tipo B.

Sanción que se aplica en casos de gravedad intermedia y para las cuales no existen antecedentes por parte del infractor. Se aplicará También sanción tipo B en aquellos casos que el infractor haya reincidido en una falta a la que aplique sanción tipo A. Dentro de un plazo de tres meses. El monto a pagar por una sanción de este tipo es de Ochocientos Quetzales (Q.800.00)

### Sanción tipo C

Sanción que se aplica en casos de gravedad alta y para las cuales no existen antecedentes por parte del infractor. Se aplicará también sanción tipo C, en aquellos casos que el infractor haya reincidido en una falta a la aplique sanción tipo B, dentro de un plazo de tres meses. El monto a pagar por una sanción de este tipo es de Mil Quetzales (Q.1, 000.00)

### Sanción por incumplimiento a prohibiciones

El incumplimiento a las prohibiciones establecidas por el régimen de condominio y el presente reglamento será penalizado con una sanción de Diez Mil Quetzales (Q.10,000.00) como lo establece el régimen de condominio aceptado por cada uno de los propietarios de Condominio Condado San Nicolas 3 fase 1

### Comunicación de las sanciones

La entidad administradora del condominio es la responsable de iniciar el procedimiento de sanción económica, dentro de un plazo de 7 días hábiles a partir de



tener conocimiento de la supuesta infracción, siguiendo el procedimiento establecido en el régimen de condominio

Ninguna sanción aplicada por estas Normas exime la responsabilidad de restituir el daño causado a la propiedad común del condominio o la propiedad privada de otro condómino.

En todo evento el propietario de casa que no respete lo establecido en este régimen quedara directa y personalmente responsable por los daños y perjuicios que ocasione por el mal uso de dichos bienes, servicios e instalaciones y por los que causen las personas que visiten o arrenden la finca filial, debiendo de cancelar la sanción económica impuesta y restituir el daño ocasionado.

Del pago de las sanciones.

Toda sanción deberá ser cancelada al mismo tiempo que su cuota de mantenimiento del mes corriente

Las sanciones económicas También son sujetas a recargo por mora bajo las mismas aplicables al retraso en la cuota de Mantenimiento.

## **2. CONVIVENCIA Y USO DE ÁREAS COMUNES**

Capitulo IV, prohibiciones y obligaciones de los propietarios

El derecho de propiedad está limitado por las disposiciones de este régimen y las que emitan los órganos competentes del mismo. En todo caso está totalmente prohibido: Consentir, promover o efectuar en cualquiera de las fincas filiales y áreas que integran el Condominio, actos contra la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de Convivencia que se encuentren vigentes, dichas normas tienen como finalidad primordial promover, mantener y desarrollar un ambiente de Seguridad y armonía, respeto y tolerancia entre los propietarios, visitantes, inquilinos, ocupantes u otros del condominio, así como del ornato y mantenimiento de los bienes que lo componen.

Normas aplicables

1. El área deportiva podrá ser utilizada de 7:00 a 21:00 horas
2. Casa Club podrá ser utilizada de 9:00 a 22:00 horas, pero en todos los casos se requiere de la autorización previa de la administración conforme al procedimiento establecido. (Dos horarios primer horario de 9:00 a 14:00 horas, segundo horario de 14:00 a 22 horas).

**PROHIBIDO COMPARTIR ESTE DOCUMENTO CON PERSONAS EXTERNAS AL  
CONDOMINIO SAN NICOLAS III FASE I**



3. Los condóminos deben velar por respetar el derecho a la tranquilidad y Seguridad de los vecinos que viven al rededor del área en uso, por lo que todo vecino tiene el derecho de solicitar, el cese de cualquier actividad que viole esta norma.
4. El uso de pelotas de futbol, basquetbol, beisbol, futbol americano, tenis y cualquier otro, que por su peso y naturaleza pueda causar daño a las propiedades común o particular, está permitido únicamente en la cancha deportiva.
5. El uso de música para festejos dentro de las casas de habitación está permitido en horario de 8:00 a.m. a 10:00 pm, en este caso debe velarse por que el volumen de la música no se de tal magnitud que afecte a la tranquilidad de los demás vecinos.
6. El horario para realizar trabajos de remodelación, construcción y mudanza, dentro, hacia o desde las casas de habitación, está permitido desde las 7:00 a.m. a las 6:00 p.m.
7. Toda denuncia hecha por cualquier vecino de actos que puedan atentar contra la moral, urbanidad, las buenas costumbres y la sana Convivencia serán investigados y penalizados a criterio de la administración.

Será motivo de sanción tipo A, las siguientes acciones.

1. Perjudicar el ornato de cualquier área o instalación común del condominio, por ejemplo:
  - a. Daño a Casa Club, en cualquier forma.
  - b. Daño a canchas deportivas.
  - c. Daño a Jardinizacion.
  - d. Daño a calles, como manchas de aceite, pintura, cemento, etc.
  - e. Daño a fachadas de casas ajenas o áreas comunes.
  - f. Cualquier daño que altere de forma temporal o permanente cualquier instalación o construcción del condominio.
2. Dejar desechos de mascotas en cualquier área común del condominio.
3. Cualquier otro daño a la propiedad que la administración considere pertinente penalizar.
4. Utilizar pelotas que puedan dañar propiedad común o privada fuera de las áreas deportivas.

**PROHIBIDO COMPARTIR ESTE DOCUMENTO CON PERSONAS EXTERNAS AL  
CONDominio SAN NICOLAS III FASE I**



Será motivo de sanción tipo B las siguientes acciones:

1. Faltar al respeto de la tranquilidad y Seguridad de los vecinos.
2. Obstaculizar en forma directa o por intermedio de visitas del condómino el parqueo de otro vecino.

Será motivo de sanción tipo C las siguientes acciones:

1. El daño que, a criterio de la administración se considere mayor, causado a cualquier otro bien común en el condominio, incluyendo, pero no limitado a: Calles, bordillos, jardines, iluminación de áreas comunes, resguardos perimetrales, garita de acceso, talanqueras, instalaciones eléctricas, bancas, muros comunes, etc.
2. No respetar lo establecido para todas aquellas actividades que estén reguladas por un horario.

Quedan prohibidas las siguientes actividades:

1. El consumo de bebidas alcohólicas en cualquiera de las áreas comunes del condominio, en cualquier horario.
2. Festejos en áreas comunes del condominio, exceptuando las áreas autorizadas como Casa Club, en aquellos casos que se haya solicitado autorización siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto.
3. El uso de música invasiva o cualquier otra forma de contaminación auditiva que cause ruido, trepidación o molestia a los vecinos, en áreas comunes incluidas el frente de su casa, cuando se trate de exterior.
4. El depositar temporal o permanentemente artículos personales que afecten el ornato en cualquier área de uso común del condominio.

### **3. SEGURIDAD**

Normas aplicables

1. Respecto a las visitas:
  - a) Toda visita necesita autorización del condominio para su ingreso.
  - b) Toda visita deberá mostrar identificación en garita para poder ingresar al Condominio, le será entregado un cono numerado que identifica el parqueo de visita asignado.
  - c) Al retirarse deberán devolver el cono que se les entregue en garita, para poder salir del condominio.
  - d) El condómino es responsable del comportamiento y las acciones de sus visitas, así como de explicarle las normas básicas.

**PROHIBIDO COMPARTIR ESTE DOCUMENTO CON PERSONAS EXTERNAS AL  
CONDOMINIO SAN NICOLAS III FASE I**



2. Los condóminos podrán ingresar un vehículo a la vez, por cada tag electrónica.
3. No se permite el ingreso de visitas por medio del tag electrónico
4. Todo vecino que no posea su tag electrónico por alguna circunstancia será sujeto al procedimiento vigente para el ingreso de visitas
5. Cuando un condómino espere más de cinco visitas deberá de proporcionar un listado de los nombres de las visitas que espera para su fácil acceso e identificación dicho listado será firmado por las visitas al momento de su ingreso
6. No está permitido que el condómino ingrese en taxi por su propia Seguridad aquellos vecinos que por alguna limitación requiera hacer uso permanente del Taxi deberán solicitar un permiso escrito a la administración
7. No está permitido mantener sustancias explosivas, inflamables o salitrosas que puedan provocar peligro a los condóminos, excluyendo los productos de uso común en el hogar
8. Los portones de la garita de acceso se cerrarán a partir de las 23:00 horas
9. Todo vehículo motorizado, a combustible, o eléctrico está sujeto a las mismas normas, sanciones y prohibiciones del capítulo de vehículos aun cuando se trate de juguetes
10. Todo vehículo de carga o taxi, deberá ser inspeccionado al ingresar o salir del condominio
11. Todo vehículo que saque menaje o cualquier articulo grande, deberá estar autorizado por la administración, previa solicitud del condominio después de las 23:00 horas, los accesos al condominio permanecerán cerrados. Pero siempre Habrá un guardia en la garita para permitir el ingreso a los condóminos

#### Sanciones tipo A.

1. Quemar juegos pirotécnicos no permitidos

#### Sanciones Tipo C.

1. No respetar el límite de velocidad establecido para circular dentro del condominio
2. Para vehículos motorizados, a combustible o electricidad, que no cumplan con las normas aplicables del capítulo de vehículos

#### Prohibiciones

Portar armas de fuego en las áreas comunes



#### **4. TENENCIA DE MASCOTAS**

Es importante recordar que el tener o no una mascota es una decisión personal y así como hay personas que conviven muy cercanamente a estas, también hay otras que prefieren no tener animales de ninguna especie. Es importante tener en cuenta este aspecto a la hora de juzgar el comportamiento de nuestras mascotas, ya que lo que a una persona puede parecer perfectamente normal y aceptable, para otra puede constituir una grave falta de respeto. Se recomienda acatar las disposiciones relacionadas con la tenencia de mascotas principalmente con las restricciones de acceso que estas puedan tener a las áreas comunes del condominio (Casa Club, Piscina, Jardines casas de vecinos etc.)

##### Normas aplicables

1. Los animales domésticos no podrán ser dejados en casa sin atención por más de 24 horas, dado a los inconvenientes que producen a los vecinos debido a los malos olores y ruidos permanentes.
2. Los animales únicamente podrán transitar por las áreas comunes del condominio acompañados de sus propietarios con su respectiva correa o cadena.
3. Es obligación del dueño, limpiar los desechos que su mascota provoque.

##### Sanción tipo A

1. Permitir que sus mascotas defecuen en las áreas comunes del condominio y NO proceder a realizar la limpieza de los desechos.

##### Sanción tipo B

1. Dejar transitar libremente a su mascota a cualquier hora.

##### Sanción tipo C

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

##### Prohibiciones

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



## **5. VEHÍCULOS**

### Normas aplicables

1. La velocidad máxima permitida para circular en las calles del condominio es de 20 km/hora.
2. Deberá respetarse el alto indicado en cada calle con franja blanca, señales de tránsito y túmulos.
3. Los vehículos de visitas deberán ser estacionados en las áreas establecidas para este fin.
4. Los vehículos de condóminos podrán ser estacionados temporalmente frente a sus casas.
5. Todo vehículo visitante debe portar un cono autorizado entregado en garita que identifica el parqueo de visitas asignado.
6. No es permitido tocar la bocina de vehículos en el interior del condominio, así como producir ruidos o molestias a los vecinos.
7. No se permite reparar vehículos en las calles o áreas comunes, excepto en casos de emergencia.
8. No está permitido estacionar vehículos que excedan la capacidad de carga de 1 Tonelada y que tengan un claro objetivo comercial, en las áreas comunes del condominio, excepto los que ingresen una mudanza o hagan una entrega de muebles o similares.

Serán Motivo de Sanción tipo A, las siguientes acciones:

1. No respetar los altos indicados en las calles.
2. Estacionar vehículos de condóminos o visitantes en áreas no permitidas o mal estacionadas
3. Tocar bocinas o producir cualquier ruido que moleste a los vecinos.

Serán motivo de sanción tipo B, las siguientes acciones:

1. Obstaculizar cualquier área de circulación de vehículos.
2. Reparar vehículos en áreas comunes del condominio.
3. Estacionar vehículos comerciales y mayores a 1ton en las áreas comunes.
4. Estacionarse fuera de las áreas de parqueo de visitas destinadas para el efecto.
5. Escuchar música a alto volumen dentro de los vehículos estacionados.

Serán motivo de sanción tipo C, las siguientes acciones:

1. Exceder la velocidad permitida de 20 km/hora.
2. Atentar de cualquier manera contra la Seguridad de cualquier condómino por el manejo imprudente de un vehículo.

Quedan totalmente prohibida las siguientes actividades:

1. Enseñar o aprender a conducir cualquier tipo de vehículo o motorizado dentro de las calles del condominio.
2. Utilizar la tarjeta electrónica para ingresar más de un vehículo de forma consecutiva.

## **6. URBANIZACIÓN**

### Normas aplicables

1. No es permitido colocar ornamentos y plantas en el exterior de cada casa que perjudiquen las áreas visibles y/o estética del condominio de manera permanente.
2. Las instalaciones para riego en las áreas verdes y deportivas única y exclusivamente serán utilizadas por la persona encargada para el efecto.

**PROHIBIDO COMPARTIR ESTE DOCUMENTO CON PERSONAS EXTERNAS AL  
CONDOMINIO SAN NICOLAS III FASE I**



3. La basura de cada casa será recogida en los días y horarios establecidos, esta deberá ser colocada en el área exterior de su parqueo para evitar ingreso de los encargados de recolección al domicilio.
4. Dejar basura en áreas comunes del condominio.
5. El alumbrado público en las áreas comunes no puede ser alterado de ninguna manera y tanto los postes como las cajas de transformadores no pueden ser utilizadas para ningún otro propósito.
6. No es permitido para ningún condómino alterar en forma temporal o permanente cualquier instalación de uso del condominio, incluyendo, pero no limitado: a columpios, bancas, calles, bordillo, postes de alumbrado, jardines, garita, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, etc.

#### Sanción tipo A

1. Colocar ornamentos y plantas en el exterior de cada casa que afecten su apariencia de manera permanente. .
2. Uso personal de las instalaciones para riego.
3. Dejar la basura o basurero frente a su casa un día antes de lo establecido para la recolección, o después de la misma.
4. Dejar basura en lugares no indicados para el efecto.

#### Sanción tipo B

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

#### Sanción tipo C

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