

NORMAS

DE CONVIVENCIA

**DE LA COLONIA
LOMAS DE ALTAMIRA**

ASOCIACION DE VECINOS
DE LA COLONIA LOMAS DE ALTAMIRA AVELA



**La tranquilidad de Altamira
está en su naturaleza.**

¡Unámonos para protegerla!

JUNTA DIRECTIVA

ÍNDICE

1

- **CAPÍTULO 1**

- Disposiciones generales.
- De la colonia.
- Ingreso a la colonia.
- Pago de cuotas de mantenimiento y manejo de mora.
- Nuevos propietarios o residentes.

2

- **CAPÍTULO 2**

- Normas de convivencia.
- Acciones administrativas por incumplimiento.

3

- **CAPÍTULO 3**

- Propietarios de inmueble con proyectos de construcción.

4

- **CAPÍTULO 4:**

- De los bienes de uso común.
- Mantenimiento de viviendas y ornato.
- Sanciones y procedimiento sancionatorio.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO UNO:

Con el propósito de lograr un ambiente de armonía, seguridad, privacidad y tranquilidad que beneficie a todos los vecinos, se establece las siguientes Normas de Convivencia para normar la buena convivencia y sus relaciones entre sí, dentro de la Colonia Lomas de Altamira.

ARTÍCULO DOS:

Se establecen definiciones de algunos conceptos que serán utilizados a lo largo de estas Normas de Convivencia:

a) Propietario: Se refiere a toda persona natural mayor de 18 años o persona jurídica que posee un derecho de propiedad sobre uno o más inmuebles dentro de la Colonia. Un Propietario podrá ser, a la misma vez, Residente, si reside en la Colonia.

b) AVELA: Se refiere a la Asociación sin Fines de Lucro denominada "Asociación de Vecinos de Lomas de Altamira".

c) Asamblea General de Miembros: Es la autoridad máxima de AVELA, conforme a los Estatutos.

d) Bosque de Altamira: el parque ubicado al interior de la Colonia, entregada en comodato a AVELA, donde se encuentra el denominado "Bosque de Altamira".

e) Miembro Activo: Los miembros de AVELA, según se define en la cláusula 6 de los Estatutos. Para efectos de estas Normas de Convivencia, los Miembros Activos podrán ser Propietarios o Residentes.

f) Junta Directiva: El órgano de administración de AVELA, según se indica en la cláusula 18 de los Estatutos.

g) Residente: Persona natural que reside en la Colonia, ya sea como Propietario, arrendatario o persona que dependa de un Propietario o arrendatario.



h) Administración: Empleados o personal contratado por AVELA, que ejerce el conjunto de funciones encaminadas a planificar, organizar, dirigir y controlar los recursos humanos, técnicos y financieros disponibles, para el logro de los objetivos de AVELA.

i) Cuota de Mantenimiento: Se refiere a la cuota mensual establecida por la Asamblea General de Miembros de acuerdo a los Estatutos, que sirve para financiar los costos para la conservación, seguridad, administración y mantenimiento de áreas comunes.

j) Visita: Toda persona natural que ingrese a la Colonia, quien puede ser un prestador de servicios, amigos o familiares de los Residentes.

k) Empleado: Se refiere a toda persona que trabaja para cualquier Residente, ya sea como empleado doméstico, personal de oficios varios, motoristas, jardineros, etc.

l) Airbnb o booking: Arrendamiento total o parcial, de forma no permanente, de una casa o de habitaciones.

m) Portafolio de Normas: Está compuesto por el conjunto de documentos que regulan la convivencia entre Propietarios, Residentes, Visitas, Empleados y en general, de cualquier persona que ingresa a la Colonia, que incluyen las presentes Normas de Convivencia, Protocolo de Seguridad, Normas para la Construcción, Normas de Uso de Canchas y Parque, otros reglamentos o políticas y los Estatutos de AVELA.

n) Estatutos: Los estatutos de AVELA, debidamente aprobados por el Ministerio de Gobernación de acuerdo a la Ley de Asociaciones y Fundaciones sin Fines de Lucro.

o) Colonia: la Colonia “Lomas de Altamira”.

DE LA COLONIA

ARTÍCULO TRES:

La Colonia es de carácter privado y de uso exclusivo para viviendas unifamiliares. Queda permanentemente prohibido la instalación de oficinas, comercios, negocios o industria en general, sean eventuales o permanentes. Los Propietarios, Residentes, Visitas, Empleados y, en general, toda persona que ingrese a la Colonia deberá respetar, en todo momento, el orden público, las buenas costumbres, el decoro y la moral.

ARTÍCULO CUATRO:

No es permitido que los Propietarios y/o Residentes den en arrendamientos tipo Airbnb o booking, los inmuebles o habitaciones adentro de la Colonia, o bajo cualquier tipo de modalidad de hospedaje por días o periodos menores a 6 meses.

ARTICULO CINCO:

La Administración llevará un Registro de Propietarios y/o Residentes, que incluya la información sobre la propiedad, tenencia, posesión y/o arrendamiento de los inmuebles dentro de la Colonia, las personas que habiten en ellos, y cualquier otra información que estime conveniente. Todo Propietario deberá notificar a la Administración sobre cualquier cambio al estado de su propiedad dentro de los próximos cinco (5) días hábiles contados a partir de la situación que lleva al cambio del estado. El Registro de Propietarios y/o Residentes es confidencial y de uso exclusivo de la Administración y Junta Directiva.

ARTÍCULO SEIS:

Todo Propietario, Residente, Empleado, Visita y en general, toda persona que ingrese a la Colonia tiene la obligación de cumplir y respetar los Estatutos de la Asociación, las presentes Normas de Convivencia, la legislación vigente y cualquier otra regulación que sea aprobada en Asamblea General de Miembros o en Junta Directiva, según sus respectivas facultades.

INGRESO A LA COLONIA

ARTÍCULO SIETE:

Los Propietarios y Residentes podrán ingresar a la Colonia por medio del acceso principal, utilizando cualquier mecanismo electrónico ("control") que a tales efectos determine la Junta Directiva. Únicamente se podrá entregar dicho mecanismo de ingreso a los Propietarios y Residentes, y a las personas que dependan de ellos y habiten en la Colonia, uno por vehículo. Será por cuenta del Propietario o Residente el costo del mecanismo de ingreso. No se podrá otorgar un mecanismo de ingreso a los Empleados, quienes deberán ingresar a la Colonia presentando el carné de empleado, que extiende la Administración, a la entrada por puerta peatonal o en la pluma de visita, si ingresa en vehículo.

ARTÍCULO OCHO:

Las Visitas podrán ingresar a la Colonia únicamente en el acceso principal, debiendo identificarse con su documento de identidad vigente, y conforme al mecanismo que establezca la Junta Directiva. Toda Visita deberá indicar el nombre y la dirección del Propietario o Residente que visita. En todo caso el Propietario

o Residente deberá notificar al cuerpo de seguridad y aceptar, previamente, el ingreso de la Visita. Aceptado el ingreso de la Visita, el Propietario o Residente será responsable principalmente, de cualquier incumplimiento de dicha Visita a la legislación aplicable, estas Normas de Convivencia y demás disposiciones adoptadas por la Junta Directiva o la Asamblea General de Miembros.

ARTÍCULO NUEVE:

El Propietario o Residente que llevare a cabo un evento programado en su residencia donde participen diez o más Visitas, deberá informarlo a Administración, y deberá notificar previo al evento, la lista con los nombres de las personas que asistirán al evento, por lo menos dos horas, en horario hábil, antes del evento.

ARTÍCULO DIEZ:

Los Empleados podrán ingresar a la Colonia en los accesos autorizados a tales efectos por la Junta Directiva. Los Propietarios o Residentes deberán informar a Administración la identidad de sus Empleados, para que sean documentados en el Registro de Propietarios y/o Residentes. Únicamente se dará ingreso, de esta forma, a los Empleados que porten

debidamente su carné de empleados inscritos en Administración; caso contrario, deberán ingresar como Visitas. El Propietario o Residente será responsable principalmente, de cualquier incumplimiento de sus Empleados a la legislación aplicable, estas Normas de Convivencia y demás disposiciones adoptadas por la Junta Directiva o la Asamblea General de Miembros.

ARTÍCULO ONCE:

A los Empleados autorizados por el Propietario o Residente, Administración se les proporcionará un carné de identificación, con su respectiva fotografía, el cual deberán portar y mostrar al personal de seguridad a su entrada y salida de la Colonia. Cada Propietario o Residente deberá proporcionar a la Administración copia del documento de identidad de sus Empleados y asumir el costo del carné de identificación. Cuando un Empleado deje de laborar para el Propietario o Residente, este deberá notificar a la Administración, para que el carné de identificación sea revocado.

ARTÍCULO DOCE:

Para el caso de prestadores de servicios de transporte de personas (taxis, ubers, transporte escolar o similares), la Administración llevará un Registro de Transportes Autorizados, en donde se identificará el nombre del proveedor, así como la persona responsable del servicio. Los proveedores de servicio de transporte que no se encuentren detallados en

dicho registro deberán completar su ingreso como Visitas, previo a su ingreso. El Propietario o Residente será responsable principalmente, de cualquier incumplimiento de los proveedores de servicios de transporte que contraten y que ingresen a la Colonia, a la legislación aplicable, estas Normas de Convivencia y demás disposiciones adoptadas por la Junta Directiva o la Asamblea General de Miembros.

ARTÍCULO TRECE:

A los prestadores de servicios de transporte inscritos en el registro correspondiente, Administración les proporcionará un carné de identificación laminado, con su respectiva fotografía, el cual deberán portar y mostrar al personal de seguridad a su entrada y salida de la Colonia. El prestador de servicio deberá asumir el costo del carné de identificación.

ARTÍCULO CATORCE:

Cuando un Propietario o Residente realice su mudanza, ya sea para amueblar o para desalojar el inmueble, utilizando un proveedor de servicios de transporte de bienes, deberá comunicar a Administración y brindar la siguiente información:

- a) Fecha y hora en que realizara la mudanza;
- b) Nombre de la empresa de mudanza; y,
- c) Nombre del motorista del transporte y número de personas

que ingresarán a la Colonia.

ARTÍCULO QUINCE:

El proveedor de servicios de mudanza deberá cumplir con lo siguiente:

- a)** Los camiones de mudanzas deberán estacionarse frente a la residencia en donde se realizará la mudanza por el tiempo que dure esta, sin obstaculizar las vías de circulación;
- b)** Toda caja, cartón y basura, producto de la mudanza, deberá ser retirada y colocada ordenadamente en el cesto de basura;
- c)** Deberá limpiarse toda contaminación y desorden en las vías de circulación, producto de la mudanza.

ARTÍCULO DIECISEIS:

Cualquier daño ocasionado por el personal encargado de la mudanza a personas, bienes o equipos adentro de la Colonia, será bajo responsabilidad del Propietario o Residente.

PAGO DE CUOTAS

DE MANTENIMIENTO Y MANEJO DE MORA

ARTÍCULO DIECISIETE:

Todo Propietario o Residente debe pagar mensualmente la cuota de mantenimiento aprobada por la Asamblea General de Miembros, así como cualquier cuota extraordinaria aprobada por la Asamblea General de Miembros, en los plazos establecidos. Todo Propietario es principalmente responsable del pago de las cuotas, aun cuando haya pactado diferente con el Residente.

ARTÍCULO DIECIOCHO:

La Junta Directiva no podrá, en ningún caso, condonar el pago de las cuotas ni sus recargos.

ARTÍCULO DIECINUEVE:

Los inmuebles que sean divididos para construir en ellos dos viviendas, deberán pagar una cuota por cada vivienda habitacional si estas están identificadas individualmente por una dirección de correo postal, y aun cuando cuenten con una sola matrícula de inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

ARTÍCULO VEINTE:

Con el pago de la cuota mensual de mantenimiento la Junta Directiva, a través de la Administración, realizará todas las actividades necesarias para mantener el bienestar, ornato, seguridad, salud, medio ambiente, y otros rubros, de la Colonia.

ARTÍCULO VEINTIUNO:

La cuota de mantenimiento aprobada por la Asamblea General de los Miembros de AVELA deberá ser pagada de forma mensual y anticipadamente, entre el primero y diez de cada mes. De no cumplirse el pago durante ese plazo, el Propietario o Residente deberá pagar un recargo del tres por ciento (3%) mensual sobre saldos vencidos. Todo pago que realice un Propietario o Residente en mora se imputará, primero al recargo, y luego a los saldos pendientes de pago.

ARTICULO VEINTIDOS:

Los Propietarios o Residentes que adeuden una o más cuotas de mantenimientos o extraordinarias aprobadas, se enlistarán en la cartelera de uso común, mientras no se pongan al día.

ARTICULO VEINTITRES:

Si cualquier Propietario o Residente llegase a adeudar dos o más cuotas de mantenimiento o no pague la cuota extraordinaria aprobada en la fecha determinada, en caso hubiere, se les suspenderá el servicio de entrada y salida de vehículos para ellos, sus Visitas y Empleados, debiendo ellos abrir y cerrar la pluma y/o el portón, ya que el servicio de seguridad se brinda utilizando recursos comunes, ni podrán utilizar el Bosque de Altamira.

ARTÍCULO VEINTICUATRO:

Si la mora de un Propietario o Residente en sus cuotas de mantenimiento es de más de noventa (90) días, se certificará el saldo deudor por medio de un acta y se le notificará al Propietario o Residente para su pronto pago, concediéndole un plazo de ocho (8) días para cancelar el saldo moroso. Si no paga en dicho plazo, el acta servirá como título ejecutivo y se le reclamará el pago por la vía judicial. La Junta Directiva está obligada a presentar la acción judicial correspondiente en este plazo.

ARTÍCULO VEINTICINCO:

El pago de la cuota de mantenimiento puede hacerse por transferencia bancaria, remesa a la cuenta de AVELA o por emisión de cheque a nombre de AVELA. En caso el pago se realice por medio de transferencia bancaria o remesa, el Propietario o Residente deberá enviar a la Administración, dentro del plazo de pago, el debido comprobante. No se recibirán pagos en efectivo a manera de dar cumplimiento a las disposiciones para prevenir el lavado de dinero, de acuerdo a la legislación vigente.

ARTÍCULO VEINTISEIS:

Los Propietarios o Residentes podrán realizar el pago de las cuotas de mantenimiento por anticipado, sin que esto represente ningún beneficio, descuento o rendimiento a su favor.

ARTÍCULO VEINTISIETE:

En caso de que el pago de las cuotas de mantenimiento o extraordinarias se realicen por medio de cheque, y estos resulten devueltos por causas ajenas a AVELA, el Propietario o Residente deberá pagar, en concepto de clausula penal, cincuenta dólares (\$50) por el primer cheque rechazado, setenta y cinco dólares (\$75) por el segundo cheque rechazado y cien dólares (\$100) por cualquier cheque rechazado a partir del tercero, así como la comisión que el banco cobre por el cheque rechazado.

ARTÍCULO VEINTIOCHO:

Al momento del pago de la cuota de mantenimiento Administración entregará el comprobante fiscal correspondiente al Propietario o Residente.

ARTÍCULO VEINTINUEVE:

Todo Propietario o Residente puede solicitar a la Administración su estado de cuenta actualizado.

NUEVOS PROPIETARIOS O RESIDENTES

ARTÍCULO TREINTA:

Todo Propietario que venda su casa o terreno, debe comunicarlo inmediatamente a la Administración y presentar, dentro de los siguientes quince (15) días calendario después de la venta, la copia de la escritura pública de compraventa, así como brindar el nombre y número de teléfono del nuevo Propietario. En caso de que el Propietario anterior no cumpliera con esta obligación, lo deberá realizar el nuevo Propietario.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO:

Todo Propietario que venda su inmueble deberá informar al nuevo Propietario sobre los Estatutos, estas Normas de Convivencia, y demás disposiciones que regulan a AVELA. Estas Normas de Convivencia serán de obligatorio cumplimiento para todo nuevo Propietario o nuevo Residente.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS:

En caso existiera mora por la falta de pago de cualquier cuota de mantenimiento por el antiguo Propietario o por cualquier antiguo Residente, el nuevo Propietario será responsable de su pago.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES:

Todo Propietario que entregue en arrendamiento su inmueble deberá notificar a Administración dentro de los siguientes tres días calendario después de otorgado el arrendamiento y presentar la copia del contrato de arrendamiento y la información de contacto del nuevo Residente.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO:

Una vez se haya notificado a Administración el cambio de Propietario o Residente, Administración entregará al nuevo Propietario o Residente el Portafolio de Normas de AVELA; lo anterior sin perjuicio de lo establecido en las cláusulas anteriores.

USO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO:

La velocidad máxima para circular dentro de la Colonia es de 30 km/h.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS:

Están prohibidos los ruidos excesivos de vehículos producidos por escapes abiertos y/o sonidos de claxon estridentes, motocicletas o bicicletas de índole comercial y anunciadores móviles.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE:

Está prohibido el ingreso a la Colonia de vehículos comerciales con altoparlantes en funcionamiento, para anunciar productos o servicios.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO:

Ningún vehículo podrá estacionarse en las aceras o arriates de la Colonia. Ningún vehículo de los Propietarios, Residentes, Visitas o Empleados podrá estacionarse en las calles de la Colonia, que no sea el lugar en que reside, trabaja o visita. En caso de no acatar esta norma, la Administración podrá solicitar a las autoridades correspondientes retirar el vehículo, o hacerlo a través de los mecanismos que estime conveniente, todo a costa y responsabilidad de la persona que incumple.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE:

Todos los Propietarios, Residentes, sus Visitas o Empleados deben respetar y conservar toda la señalización vial en las calles dentro de la Colonia.

ARTÍCULO CUARENTA:

Todos los Propietario, Residentes, Visitas y Empleados deben respetar el acceso a los inmuebles de otros Propietarios o Residentes, así como las áreas para uso común de la Colonia (cocheras, calles, aceras, bocacalles, redondeles, retornos etc.). No se podrá estacionar vehículos frente a cunetas con franja amarilla o en boca calles o de cualquier manera que impidan o dificulten la libre circulación vehicular o peatonal. Tampoco se podrá parquear paralelamente reduciendo el espacio de circulación que impida o limite el tránsito de camiones de bomberos, de basura, de agua cristal o ambulancias. No se podrá estacionar vehículos en las entradas frente a las cocheras, sin que exista un espacio suficiente para que transiten peatones y no tengan que caminar por la calle por falta de espacio. En caso de incumplimiento, la Administración podrá solicitar a las autoridades correspondientes retirar el vehículo, o hacerlo a través de los mecanismos que estime conveniente, todo a costa y responsabilidad de la persona que incumple.

ARTICULO CUARENTA Y UNO:

En todo momento se aplicarán las disposiciones del Reglamento General de Tránsito. Ningún Propietario, Residente, Visita o Empleado tendrá la facultad de ejercer acciones que no estén expresamente contempladas en el Reglamento General de Tránsito, aun frente a cualquier incumplimiento al mismo, en cuyo caso lo que procede, es realizar el procedimiento correspondiente establecido en el Reglamento General de Tránsito y demás legislación vigente.

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS:

Los camiones de carga arriba de 3 toneladas para mudanzas, transporte de materiales, pipas o similares, únicamente podrán circular dentro de la Colonia de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4.00 p.m. y sábados de 8:00 a.m. a 12:00 M., y únicamente podrá circular un vehículo de esta naturaleza, al mismo proyecto, a la vez.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES:

Sin perjuicio de lo anterior, las pipas de agua que suministrarán las residencias habitadas podrán ingresar a la Colonia durante todos los días de la semana, desde las 6:00am a las 8:00 p.m., o en horarios extraordinarios en caso de una emergencia.

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO:

Está prohibido:

a) Incinerar basura u otros desechos en ningún área de la Colonia.

b) Obstaculizar con objetos, vehículos u otro tipo de equipo, las vías de circulación vehicular o peatonal.

c) Clases o prácticas de manejo de carro o de motocicletas dentro de la Colonia.

d) Dejar vehículos abandonados sobre las vías de circulación, así sea por desperfectos mecánicos u otras causas. En caso de incumplimiento, Administración podrá solicitar a las autoridades correspondientes el retiro del vehículo, o hacerlo a través de los mecanismos que estime conveniente, todo a costa y responsabilidad de la persona que incumple.

e) Desechar materiales de cualquier tipo, como objetos, ripio, cemento o basura, en áreas comunes o terrenos que no son de su propiedad.

f) Reparar vehículos sobre las aceras y vías de circulación salvo las reparaciones de emergencia y que se puedan realizar en menos de una hora.

g) Realizar carreras en las vías de circulación de la Colonia.

h) Realizar deportes (salvo correr, caminar o hacer bicicleta por ejercicio) en las vías de circulación de la Colonia.

i) Estacionar vehículos en la propiedad privada de otros Propietarios o Residentes, sin su autorización.

j) Estacionar vehículos propiedad de un Propietario y/o Residente en el arriate del inmueble de otro Propietario y/o Residente.

k) Manejar en estado de embriaguez o bajo efectos de drogas, estupefacientes o medicinas que limiten la capacidad de respuesta, en la Colonia. A manera de salvaguardar la seguridad y vida de las personas en la Colonia, no se permitirá el acceso de ningún vehículo conducido por una persona, ya sea Propietario, Residente, Visita o Empleado, que se encuentre notoriamente en estado de embriaguez o bajo los efectos de drogas, estupefacientes o medicinas que limiten la capacidad de respuesta.

l) La circulación de vehículos automotores o no, que no sean aptos para el manejo en calles, como, por ejemplo, pero sin limitarse a cuatrimotos, tractores, vehículos todo terreno (ATVs).

ARTICULO CUARENTA Y CINCO:

El incumplimiento de las reglas para el uso de las vías de circulación será sancionado conforme el procedimiento sancionador estipulado en estas Normas de Convivencia. Sin perjuicio de lo anterior, los casos de reincidencia a estas reglas constituyen una amenaza directa a la integridad de las personas, bienes, flora y fauna que se encuentran en la Colonia. Por lo anterior, la Administración deberá tomar cualquier medida que considere oportuna para salvaguardar la integridad, salud y vida de las personas y prevenir cualquier accidente, inclusive tomar medidas que regulen el uso de los vehículos a lo interno de la Colonia.

CAPÍTULO

II

NORMAS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS:

Estas Normas de Convivencia son de estricto cumplimiento para todos los Propietarios, Residentes, Visitas y Empleados. El Propietario será el principal responsable de cualquier incumplimiento a estas Normas de Convivencia.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE:

NORMAS DE URBANIDAD.

a) Las relaciones personales entre los Propietarios, Residentes, Visitas y Empleados deben ser con armonía, respeto, decoro, y cortesía.

b) Los Propietarios, Residentes, Visitas y Empleados están obligados a tener la debida consideración y respeto al personal que labora para la Asociación, y estos a su vez guardar la debida atención y respeto a los Propietarios, Residentes, Visitas y Empleados.

c) Los Propietarios o Residentes deben dar mantenimiento a los arriates frente a su vivienda y a los jardines y árboles que se encuentren en estos arriates, de manera que no obstaculicen o dañen el tendido eléctrico, la iluminación de las lámparas, la visibilidad de las cámaras del sistema de vigilancia de AVELA y el ornato, así como para no representen una amenaza a la salud o integridad de los vecinos. En caso de que el Propietario o Residente no le dé el debido mantenimiento, la Administración podrá llevarlo a cabo, con el fin de la conservación del ornato, la seguridad y la salubridad de la Colonia, bajo responsabilidad y costo del Propietario o Residente en incumplimiento.

d) Salvo para las actividades de jardinería y construcción en los horarios autorizados en estas Normas de Convivencia, no se podrán superar los niveles máximos permitidos de ruidos o sonidos establecidos en la Ordenanza Reguladora de las Emisiones de Ruidos y Vibraciones de la Alcaldía Municipal de San Salvador. Se prohíbe la música estruendosa y los ruidos excesivos dentro de las viviendas y en zonas de uso común. Se entiende como ruidos excesivos todos aquellos que perjudiquen la armonía y tranquilidad de las demás personas, incluyendo, pero no limitando a, gritos, discusiones en altas voces, portazos, ladridos de perros, o automotores encendidos por largos periodos de tiempo.



e) No se podrá tener música con volumen elevado después de las 12:00 horas de la media noche.

f) Únicamente se podrán utilizar podadoras, trilladoras o herramientas de jardinería que causen ruidos, de 8:00 am a 4:00 pm, de lunes a viernes, y los sábados de 8:00 am a 12M. No se podrán utilizar estos equipos los domingos.

g) Se prohíbe consentir, promover o ejecutar actos contra las buenas costumbres, al orden público, la moral, la urbanidad, y las Normas de Convivencia, ni realizar o tolerar exhibiciones indecorosas en áreas comunes.

h) Se prohíbe dejar basura o cualquier otra clase de desechos en las áreas comunes, las aceras o vías de circulación.

i) Se prohíbe realizar cualquier actividad de propaganda, sea comercial o empresarial, proselitismo político o actividades religiosas en las áreas comunes de la Colonia.

j) Se prohíbe mantener en los inmuebles, en cantidades de riesgo, sustancias explosivas, inflamables y en general cualquieras otras que por sus elementos pongan peligro a las personas y bienes en la Colonia, así como todo tipo de materiales tóxicos, orgánicos o inorgánicos que produzcan malos olores o contaminación ambiental.

k) Se prohíbe la portación de armas y uso inadecuado de armas de fuego o cualquier dispositivo destinado a propulsar municiones de cualquier índole en las áreas comunes de la Colonia.

l) Se prohíbe el uso de drones y otros equipos tecnológicos de audio, fotografía y videos que invada la privacidad de las personas que habiten o ingresen a la Colonia.

m) Se prohíbe realizar la reparación y/o mantenimiento de muebles o electrodomésticos en las vías de circulación o áreas comunes.

n) Se prohíbe disponer de cualquier tipo de desecho, sólido o líquido, en los desagües, alcantarillados y tuberías.

o) No se podrá alimentar a los gatos comunitarios en las áreas comunes y/o frente a las entradas de los inmuebles de los vecinos.

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: NORMAS PARA MANEJO DE LA BASURA.

a) El camión de la basura de la Alcaldía de San Salvador ingresa a la Colonia los días lunes, miércoles y viernes desde las 7:00 am aproximadamente. Toda basura deberá depositarse en las canastas de basura correspondientes únicamente en esos días y en ese horario, en bolsas plásticas para basura, debidamente cerradas.

b) Se prohíbe dejar basura y/o desechos, aun en su lugar de depósito correcto, por más de doce (12) horas.

c) Se prohíbe colocar basura y/o desechos en aceras, arriates o vías de circulación.

d) Se prohíbe disponer de troncos, ramas de árboles, muebles, electrodomésticos, o material de construcción por medio del camión de basura, por lo que es responsabilidad de cada Propietario o Residente disponer, a su costo, de estos desechos conforme a la legislación aplicable.

e) Se prohíbe colocar basura en los basureros de otros Propietarios o Residentes.

f) La Administración podrá retirar toda basura y/o desechos depositados por los Propietarios o Residentes, sus Visitas o Empleados, en contravención a lo aquí dispuesto, a costo y responsabilidad del

Propietario o Residente correspondiente.

g) Es responsabilidad de todo Propietario o Residente tener una canasta de basura frente a sus inmuebles.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE: NORMAS RELATIVAS A LAS MASCOTAS.

a) Ninguna mascota podrá deambular sola en la Colonia. En caso de que una mascota cuyo dueño no es conocido o no puede ser identificado, se encuentre deambulando, se deberá poner a disposición de Administración, quien la resguardará en la caseta de la entrada principal por veinticuatro (24) horas para que su dueño lo reclame. En caso de que no llegare nadie a reclamarla, se pondrá a disposición de la institución correspondiente.

b) Toda persona que saque a la calle a una mascota deberá limpiar las aceras y arriates de los desechos sólidos del animal, recolectándolos en bolsas plásticas selladas y depositándolos en los basureros especiales para desechos de mascotas o en sus propios basureros adentro de sus viviendas. En caso de que no se realice esta recolección, el Administración podrá realizar dicha recolección, debiendo el Propietario o Residente pagar una tarifa de quince (15) dólares por este servicio.

c) Toda mascota debe ser paseada con correa y cuando se trate de una mascota agresiva o difícil de controlar, siempre deberá colocársele bozal, y un arnés apropiado de acuerdo a la raza.

d) No se permite el ingreso de mascotas al Bosque de Altamira. La Junta Directiva podrá designar espacio en las áreas comunes como lugares de entretenimiento de mascotas.

e) Toda mascota que hubiere ocasionado un incidente de agresión, intimidación o terror deberá en un futuro y sin excepción, utilizar bozal para salir a la calle, un arnés adecuado a la raza y estar controlado por un adulto que pueda dominarlo. La reincidencia a este incumplimiento será reportada a las autoridades correspondientes.

f) Es responsabilidad del Propietario o Residente comunicar estas indicaciones a sus Empleados o Visitas, siendo el Propietario o Residente el responsable principal de cualquier incumplimiento.

g) Todos los Propietarios o Residentes que tengan gatos de mascotas deberán asegurarse, en todo momento, que los mismos no deambulen a los inmuebles de los otros vecinos.

ARTÍCULO CINCUENTA:

NORMAS PARA EL CUIDO DE ARBOLES Y TERRENOS BALDÍOS

a) Todo Propietario o Residente deberá podar, desarraigar o tomar cualquier acción necesaria para prevenir cualquier daño a su propiedad, a la propiedad de los vecinos o de terceros que puedan causar los árboles dentro de su inmueble, por su tamaño, altura, condición y general estado precario.

b) Será responsabilidad exclusiva del Propietario o Residente obtener el permiso correspondiente para la poda o desarraigo de árboles en su inmueble a la entidad correspondiente.

c) Todo Propietario o Residente deberá permitir el acceso al personal municipal o del distribuidor de energía eléctrica a su propiedad, a efectos de llevar a cabo la poda de sus árboles, en caso estos amenacen la integridad de la Colonia o el tendido eléctrico. También deberá permitir el ingreso de personal de la Administración para realizar estas labores, en caso de que la Junta Directiva determine que existe cualquier riesgo a las personas o bienes en la Colonia. En este caso, el Propietario o Residente deberá asumir el costo de las actividades.

d) Todo Propietario o Residente deberá podar, y en general, mantener la salubridad y estado de su lote baldío. En caso de que el mal estado de un lote baldío represente una amenaza a la salud pública, Administración llevará a cabo la poda y desmaleización del mismo. El costo de estas acciones será trasladado al Propietario o Residente.



ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO: **NORMAS PARA EL USO DE PÓLVORA.**

- a)** Todo Propietario o Residente es responsable del uso de pólvora que pudieran darles sus Visitas, Empleados o personas que habiten con él, frente a daños personales como materiales.
- b)** Todo evento en donde concurren más de diez personas necesita contar con el respectivo permiso del Cuerpo de Bomberos de El Salvador, para la quema de pólvora de cualquier tipo.
- c)** No se permite ninguna quema de pólvora fabricada con papel periódico en las áreas comunes de la Colonia.
- d)** No se permite la quema de ningún tipo de pólvora cuya capacidad de detonación sea igual o mayor a nivel #3.
- e)** Toda quema de pólvora permitida deberá ser quemada al aire libre lejos de vehículos automotores y/o propiedad privada de terceros.
- f)** Toda quema de pólvora por menores de edad deberá ser supervisada por un adulto.
- g)** Se prohíbe la quema de pólvora bajo los efectos del alcohol, drogas, medicamentos o de cualquier otra sustancia que altere los sentidos.

ACCIONES ADMINISTRATIVAS

POR INCUMPLIMIENTO

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS:

Cualquier persona podrá reportar a la Administración o a la Junta Directiva, en horas hábiles, o al personal de seguridad a cualquier hora, cualquier incumplimiento a las Normas de Convivencia, ya sea de forma verbal o por escrito, inclusive por medios electrónicos, manifestando de forma clara y breve la situación suscitada.

ARTICULO CINCUENTA Y TRES:

El personal de seguridad o Administración procederá a hacer un único llamado de atención a la persona en incumplimiento, debiendo esta cesar, de manera inmediata y sin excepción, la conducta que genera el incumplimiento.

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO:

Cuando el incumplimiento represente un incumplimiento a cualquier ordenanza municipal, o sea constitutivo de un delito o infracción a las leyes, el personal de seguridad, la Administración o la Junta Directiva notificarán a la institución correspondiente.

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO:

La Junta Directiva llevará un registro de todos los reportes realizados. Si el incumplimiento no es subsanado de manera inmediata y sin excepción, o en caso de que el incumplimiento si sea subsanado, pero por la gravedad, la Junta Directiva lo estime conveniente, la Junta Directiva deberá deliberar sobre el mismo y tomar las providencias correspondientes, así como iniciar el proceso sancionatorio correspondiente.

CAPÍTULO

III

PROPIETARIOS DE INMUEBLES

CON PROYECTOS DE CONSTRUCCION.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS:

Previo al inicio de cualquier construcción y/o remodelación, el Propietario o Residente deberá informar a Administración sobre el proyecto a realizarse, y entregar copias de los planos debidamente autorizados por la Oficina de la OPAMSS y la Alcaldía Municipal de San Salvador, así como de cualquier otra autorización o permiso requerido por la legislación aplicable. Deberá, también, informar sobre los datos de la persona y empresa encargada de la construcción, su nombre, su número de teléfono fijo y móvil y una lista con los nombres de los empleados que trabajarán dentro de la obra.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE:

La Junta Directiva deberá emitir una opinión en cuanto al proyecto, manifestando cualquier sugerencia, recomendación, sana práctica o consideración que el solicitante debe atender.

ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO:

El Propietario o Residente debe de estar al día con todas sus cuotas de mantenimientos o extraordinarias, previo a iniciar la construcción o remodelación.

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE:

El Propietario o Residente que inicie un proyecto de construcción y/o remodelación que requiera el ingreso de camiones, maquinaria pesada, manejo administrativo del personal que ingresa a la construcción y proveedores, deberá pagar a AVELA una tasa equivalente a un mil quinientos dólares 00/100 de los Estados Unidos de América los cuales serán pagados anualmente mientras dure la construcción, como contraprestación al deterioro de las vías de acceso en el interior de la Colonia, y en caso de que las mismas requieran reparación por daños causados. Dicha tasa deberá ser pagada junto con la presentación de los planos autorizados y podrá realizarse a través de cheque o transferencia bancaria. El Propietario o Residente deberá notificar a Administración de forma escrita y con anticipación de por lo menos un día hábil, sobre el ingreso de camiones y equipo pesado. El ingreso de camiones y equipo pesado será autorizado en orden y por turno, en caso uno o varios Propietarios o Residentes soliciten su ingreso en el mismo periodo de tiempo.



ARTÍCULO SESENTA:

Los empleados que trabajan dentro de la construcción o remodelación deberán identificarse en la entrada principal al momento de ingresar a la Colonia, y presentar su documento de identidad vigente.

ARTÍCULO SESENTA Y UNO:

Toda labor de construcción o remodelación deberá llevarse a cabo, exclusivamente, de las 8:00 a.m hasta las 4.00 pm., de lunes a viernes y sábados de 8:00 am a 12.00 del mediodía. No se podrán realizar actividades de construcción o remodelación los días domingos o días de asueto, salvo que se requieran en casos de emergencia, debiendo notificar a Administración al respecto.

ARTÍCULO SESENTA Y DOS:

Dentro del lugar de la obra los trabajadores deberán disponer de lo siguiente:

a) Lugar para cambiarse de ropa.

b) Área para ingerir sus alimentos y descansar, estando prohibido que consuman sus alimentos o realicen descansos en arriates, áreas comunes o vías de circulación, por razones de salubridad y riesgo ocupacional, según lo establecido por la legislación laboral. Cualquier incumplimiento a esto será notificado por la Administración al Ministerio de Trabajo y Previsión Social.

c) Inodoros móviles.

ARTÍCULO SESENTA Y TRES:

En todo momento se deberá mantener la acera y calles limpias y libres de materiales de construcción, evitar obstrucción en las calles cuando haya descarga de materiales, colocar la basura en los recipientes destinados para ello, cuidar la forma de expresarse y evitar equipos de sonido con alto volumen, así como respetar estas Normas de Convivencia.

ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO:

No se podrán realizar trabajos en la vía de circulación.

ARTÍCULO SESENTA Y CINCO:

Se prohíbe, terminantemente y sin excepción, toda construcción vertical, de apartamentos, viviendas en terrenos menores a quinientas varas cuadradas o cualquier otra modalidad que desnaturalice la condición de “unifamiliar” de la Colonia.

ARTÍCULO SESENTA Y SEIS:

La Administración podrá inspeccionar los inmuebles para determinar e identificar el debido cumplimiento de lo aquí dispuesto.

ARTÍCULO SESENTA Y SIETE:

Todo Propietario o Residente debe informar a la empresa de construcción sobre las presentes Normas de Convivencia, y será responsable de cualquier incumplimiento por parte de la empresa de construcción o sus empleados a lo aquí dispuesto.

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO SESENTA Y OCHO:

Los bienes de uso común son todas aquellas áreas dentro de la Colonia de libre uso de los Propietarios y Residentes, incluyendo, pero no limitado a vías de acceso, de circulación, arriates, iluminación pública, entre otros. El “Bosque de Altamira” se considera como un bien de uso público, sujeto a las disposiciones de estas Normas de Convivencia.

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE:

El Bosque de Altamira es para el uso exclusivo de los Propietarios o Residentes, así como sus Visitas, siempre y cuando estén al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento y extraordinaria, en caso hubiere.

ARTÍCULO SETENTA:

Los trabajos de mantenimiento en el Bosque de Altamira se podrán realizar de lunes a viernes de 8:00 am. a 4:00 pm. y los sábados de 8:00 am. a 12:00m.

ARTÍCULO SETENTA Y UNO:

En relación al Bosque de Altamira, todos los Propietarios, Residentes, Visitas y Empleados están obligados a cumplir con lo siguiente:

a. Cuidar debidamente del equipamiento del parque como son el quiosco, los baños, los juegos infantiles, bancas, faroles, rótulos etc.

b. Cuidar de la flora y fauna. No es permitido cortar la fruta que producen los árboles.

c. Cuidar y hacer buen uso de los juegos infantiles, los cuales son estrictamente para el uso de niños de hasta doce (12) años.

d. Se prohíbe el ingreso de mascotas, quema de fuegos artificiales, uso de barbacoas y fumar dentro del Bosque de Altamira.

e. Se prohíbe el ingreso de motocicletas o vehículos de ningún tipo, ni bicicletas para mayores de doce años.

f. No está permitido portar y usar armas de fuego o cualquier dispositivo destinado a propulsar municiones de cualquier índole.

ARTÍCULO SETENTA Y DOS:

El Bosque de Altamira estará abierto en los horarios que establezca la Junta Directiva.

ARTÍCULO SETENTA Y TRES:

RESERVACION AREAS COMUNES DEL BOSQUE DE ALTAMIRA:

Todo Propietario o Residente tiene el derecho de reservar cualquiera de las áreas dentro del Bosque de Altamira destinadas a ese efecto, para realizar eventos, conforme a las siguientes reglas:

a) El Propietario o Residente deberán estar al día con las cuotas de mantenimiento o extraordinarias.

b) Únicamente se puede realizar eventos personales (cumpleaños, reuniones familiares, o similares). En ningún momento se podrán realizar eventos comerciales, de negocio, políticos o religiosos.

c) Para reservar cualesquiera áreas comunes adentro del Bosque de Altamira, el Propietario o Residente deberá llenar el formulario correspondiente en Administración.

d) La Junta Directiva podrá establecer tarifas por el uso de las áreas comunes, debiendo el solicitante pagar el 50% de anticipo, y su totalidad antes del evento. De la misma forma deberá realizar un depósito en efectivo o por medio de cheque, como garantía para responder por daños, en caso de acontecer. El monto del depósito será establecido por la Junta Directiva, conforme al evento a realizar.

Este depósito se devolverá a los dos días hábiles siguientes después de realizado el evento una vez se haya determinado que no hay daño alguno en las instalaciones. El depósito no generará ningún tipo de interés a favor del Propietario o Residente.

e) Únicamente se podrá reservar los días lunes a viernes de 9:00am a 5:00 pm y días sábados de 9:00am a 3:00pm.

f) Los días domingos no se permiten eventos.

g) Si el evento requerirá el uso de aparatos de sonido deberá cumplir con las disposiciones de estas Normas de Convivencia en cuanto a ruidos excesivos. En caso de incumplir esta disposición Administración procederá a suspender el evento en su totalidad o el servicio de energía eléctrica.

h) La Administración y/o la Junta Directiva podrán denegar el montaje de equipos o máquinas para los cuales no existe una instalación o espacio adecuado.

i) No se permite taladrar, hacer agujeros, pintar, usar grapas o hacer uso de cualquier otro material que pueda dañar la estructura de las áreas comunes o la flora o fauna del Bosque de Altamira.

j) La Administración puede regular, sin limitación alguna, el uso del parqueo adentro del Bosque de Altamira, o en las vías de circulación aledañas al mismo, en caso de cualquier evento, debiendo el Propietario, Residente o Visitas cumplir, en todo momento, con las directrices giradas por el encargado. Por ningún motivo los invitados deben estacionar sus vehículos frente a garajes, portones, arriates o aceras de los vecinos y casas aledañas.

k) Toda maquinaria de diversión (ruedas de caballitos, chicaguitas, saltarines, etc.) deben ubicarse sobre las superficies de cemento frente al quiosco, y no se podrán instalar en las áreas verdes.

l) Únicamente se podrán llevar a cabo filmaciones y/o fotografías de naturaleza comercial, con la autorización de la Junta Directiva, y pagando la correspondiente tarifa.

m) El personal de seguridad de la Colonia tiene la potestad de suspender cualquier actividad en las áreas comunes, en los siguientes casos:

a. En caso de actos alejados a las

buenas costumbres o a la moral.

b. Cuando se realicen daños a la propiedad de terceros o de la Colonia.

c. Cuando haya exceso de ruido que supere los decibeles permitidos.

d. Cuando las personas que utilicen las áreas comunes utilicen palabras soeces o insultos.

e. Cuando las personas que la utilicen se encuentren en estado de embriaguez.

f. Cuando las personas que la utilicen consuman drogas. Para estos casos el personal de seguridad realizará una primera advertencia al Propietario o Residente; si posterior a la advertencia no se acatan las indicaciones del personal de seguridad, este procederá a suspender la actividad.

n) El Propietario o Residente es responsable de disponer de toda la basura, en caso hubiere.

o) El uso de las canchas de basquetbol se regulará en la siguiente cláusula, aplicando las disposiciones de esta, en lo que sea conducente.

ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO:

USO Y RESERVACION DE LAS CANCHAS DE BASKETBOL, FUTBOL Y PICKLEBALL DEL PARQUE "BOSQUE DE ALTAMIRA":

El uso de las canchas se regirá por lo siguiente:

- a)** El uso de las canchas para Residentes es sin costo alguno, salvo lo dispuesto en estas Normas de Convivencia.
- b)** Las canchas podrán ser utilizadas por los Residentes sin tener una reservación, siempre que el área que se desee utilizar no se encuentre previamente reservada por otro Residente, y siempre que el número de jugadores no exceda de diez personas, incluyendo niños y adultos.
- c)** Eventos con mayor número de jugadores deberán hacerse por medio de reserva, a través de la Administración, y de acuerdo a lo aquí contemplando.
- d)** No se podrán realizar eventos en las canchas con más de diez invitados no Residentes.
- e)** El Residente que desee reservar deberá proporcionar la lista de invitados para que la Administración coordine el ingreso a la Colonia, por lo menos, un día antes a la fecha que reservará, en horas hábiles.
- f)** Sin perjuicio de la cantidad de personas en la lista de invitados, el número máximo de personas que pueden jugar, a la misma vez, en la cancha de basketball es de diez personas; para la cancha de futbol, quince personas; y, para la cancha de pickleball, cuatro personas.
- g)** Las reservaciones no podrán exceder una hora y media de uso de las canchas.
- h)** El Residente que desee hacer la reservación e invite a más de cinco (5) personas no Residentes, deberá cancelar la cantidad de diez (10) dólares por el uso de la cancha. Esta cantidad debe ser pagada previamente, para que la reserva sea aceptada.
- i)** Los eventos en las canchas son de índole familiar o social. No se podrá reservar las canchas para eventos de empresa, políticos, religiosos, de mercadeo, de promoción, ni para eventos de lucro.
- j)** Para poder utilizar o reservar las canchas, el Propietario o Residente deberá estar al día con el pago de la cuota mensual de mantenimiento y cuotas extraordinarias

aprobadas, o se encuentren sancionados.

k) En cualquier caso (con o sin reserva), el Propietario o Residente será responsable de cualquier daño ocasionado a las canchas y otras áreas comunes.

l) Se prohíbe el uso de equipo que pueda dañar la infraestructura de las canchas.

m) Se prohíbe instalar permanentemente o desinstalar cualquier tipo de equipo, sin autorización expresa de la Junta Directiva.

n) El Residente que reserve las canchas deberá estar presente durante la totalidad del evento.

o) El horario permitido para uso las canchas es el mismo horario permitido de ingreso al Bosque de Altamira. No se podrá hacer reservas para los días sábado después de las 3pm, domingo o días de asueto.

p) En caso los Propietarios, Residentes, sus Visitas o Empleados incumplan las disposiciones detalladas en estas Normas de Convivencia, y la Junta Directiva considere la gravedad de dicho incumplimiento se les sancionará con la imposibilidad de utilizar o reservar las canchas y las demás áreas de uso común.

q) El personal de seguridad de la Colonia tiene la potestad de suspender cualquier actividad en las canchas, en los siguientes casos:

- a. En caso de actos alejados a las buenas costumbres o a la moral.
- b. Cuando se realicen daños a la propiedad de terceros o de la Colonia.
- c. Cuando haya exceso de ruido que supere los decibeles permitidos.
- d. Cuando las personas que utilicen las canchas utilicen palabras soeces o insultos.
- e. Cuando las personas que utilicen las canchas ingieran o se encuentren bajo los efectos del alcohol. Para estos casos el personal de seguridad realizará una primera advertencia al Residente; si posterior a la advertencia no se acatan las indicaciones del personal de seguridad, este procederá a suspender la actividad y a notificar a la Administración.

r) El Residente es responsable de disponer de toda la basura, en caso hubiere.

ARTÍCULO SETENTA Y CINCO:

Los árboles de magnolios que se encuentran sembrados en las áreas comunes son considerados bienes comunes de la Colonia. Por lo anterior, está prohibido talar un magnolio sin la respectiva autorización de la Junta Directiva, así como de las instituciones correspondientes. La Administración estará encargada de darle

mantenimiento a estos árboles para preservarlos. Sin perjuicio de lo anterior y de lo establecido en el artículo cuarenta y siete c), cualquier Propietario o Residente, que así lo desee, podrá realizar este mantenimiento en los magnolios que se encuentran frente a su inmueble, utilizando sus recursos propios, siempre y cuando lo apruebe la Junta Directiva para que dicho mantenimiento sea supervisado por Administración.

ARTÍCULO SETENTA Y SEIS:

Todo Propietario o Residente será responsable por daños a las áreas comunes o a bienes colocados en ellas, causados por las personas que dependen de él, sus Visitas o Empleados.

MANTENIMIENTO DE

VIVIENDA Y ORNATO

ARTICULO SETENTA Y SIETE:

No se podrá colgar ropa en los balcones, ventanas, paredes o áreas de los inmuebles o terrenos baldíos que sean visibles desde las áreas comunes de la Colonia, ni instalar equipos acondicionadores de aire o cualquier otro objeto en las fachadas frontales de sus inmuebles, salvo aquellos meramente decorativos. La Junta Directiva podrá solicitar al Propietario o Residente remover el equipo instalado, a costa del Propietario o Residente.

ARTÍCULO SETENTA Y OCHO:

No se podrá mantener basura, materiales de construcción, vehículos inservibles, o cualquier otro objeto que vaya contra el ornato de la Colonia, en los inmuebles o en terrenos baldíos y que sean visibles desde las áreas comunes, salvo aquellos meramente decorativos. La Junta Directiva podrá solicitar al Propietario o Residente remover dichos objetos.

ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE:

Todos los adornos conmemorativos de una época, fecha, evento, celebración o fiesta, colocados en las fachadas frontales, áreas comunes o árboles y arriates,

deberán ser removidos a la terminación de la época, fecha, evento, celebración o fiesta que se conmemora.

ARTÍCULO OCHENTA:

Todo Propietario o Residente deberá mantener los muros frontales y perimetrales de su propiedad en buen estado, libre de moho o manchas causadas por la naturaleza. En caso de que el muro frontal este pintado, deberá mantener la pintura en buen estado y homogénea.

DE LA JUNTA DIRECTIVA Y ADMINISTRACION

ARTÍCULO OCHENTA Y UNO:

Ni la Junta Directiva ni la Administración podrá instruir que los empleados de Administración presten servicios dentro de los inmuebles, ni servicios personales a los Propietarios o Residentes. Ni los Residentes ni los Propietarios podrán girar instrucciones, sugerencias, indicaciones o reclamos al personal de seguridad o de Administración, debiendo dirigirlas, exclusivamente, a la Junta Directiva, quien tomará las medidas que estime convenientes.

ARTÍCULO OCHENTA Y DOS:

Todo Propietario, Residente, Visita o Empleado deberá guardar, en todo momento, el respeto y cordialidad al personal de seguridad y de Administración.

SANCIONES

PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO

ARTÍCULO OCHENTA Y TRES:

La Junta Directiva podrá imponer sanciones leves o graves.

ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO:

Serán faltas leves: a) Observar conductas inapropiadas, faltas de respeto, obscenidades o palabras soeces, entre otras, en la Colonia; b) el incumplimiento a lo dispuesto en los artículos 38 al 40, 44 letras b) a la d), f), h) a la j), y l), 47 letras a) a la c), e), f), h), i), y l) a la n), 48, 49 letras b), c), d), y f), 50, 54, 61 al 63, 67, 69, 73 letras a) a la l), n) y o), 74 letras a) a la p) y r), 75, 76, 77, 78 y 82 de estas Normas de Convivencia; y, c) el incumplimiento de cualquier otra obligación o prohibición encontradas en estas Normas de Convivencia que no se consideren faltas graves. Cualquier infracción leve será sancionada con una amonestación verbal.

ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO:

Serán faltas graves: a) el incumplimiento a lo dispuesto en los artículos 4, 17, 35, 36, 41, 44 letras a), e), g), y k), 45, 47 letras d), g), j), k) y o), 49 letras e) y g), 51, 56, 59, 64, 65, 68, 71, 73 letra m), 74 letra q), y 81 de estas Normas de Convivencia; y, b) el incumplimiento reiterado a cualquier disposición de estas Normas de Convivencia.

ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS:

Las infracciones graves serán sancionadas con una multa de hasta quinientos dólares, a criterio de la Junta Directiva, así como con cualquier otra medida sancionatoria que la Junta Directiva estime conveniente, en virtud de la gravedad del incumplimiento o lo reiterado del mismo, sin perjuicio de los montos que deba pagar quien incurra en incumplimiento, en la reparación de los daños y perjuicios causados.

ARTÍCULO OCHENTA Y SIETE:

La aplicación de cualquier sanción, ya sea leve o grave, se hará de la siguiente forma:

a) La Junta Directiva conocerá del acto que se presume acarrea una sanción y llevará a cabo, por el plazo de cinco días, cualquier investigación que se requiera al efecto.

b) Al final del proceso de investigación, en caso de verificarse una sanción leve, la Junta Directiva hará llegar la amonestación de forma escrita al Propietario, Residente, Visita o Empleado infractor, y para los últimos tres casos, también al Propietario.

c) Para el caso de sanciones graves, la Junta Directiva oirá al presunto infractor, presentará la prueba recolectada, y permitirá que el presunto infractor la controvierta o presente prueba de descargo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles.

d) En caso se verifique una sanción grave, la Junta Directiva pedirá al infractor que rectifique lo actuado en contravención, en un plazo no mayor a tres días corridos. En caso el infractor acceda a rectificar, se dejará constancia y se archivará la documentación correspondiente. En caso el infractor se niegue a rectificar, la Junta Directiva hará llegar la amonestación de forma escrita al infractor y al Propietario, en su caso, en donde se determina la multa correspondiente.

e) En todo caso queda a disposición del infractor impugnar la decisión ante la Asamblea General de Miembros o las instancias correspondientes.

f) En todos los casos y sin excepción, los Propietarios serán responsables solidariamente por las sanciones que sus Residentes, Visitas o Empleados se nieguen a acatar.



AVELA

LOMAS DE ALTAMIRA

Normas de convivencia de la Colonia Altamira

www.avelasv.com