



Reglamento Interno del  
Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



**REGLAMENTO INTERNO DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS EL  
AMANECER**

**Asesores**



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



### REGLAMENTO INTERNO DEL C. R. OASIS EL AMANECER

#### Objetivos y Disposiciones Generales

**Artículo 1 Objeto.** El objetivo del presente reglamento es armonizar la vida en común de los propietarios, inquilinos, residentes, ocupantes, visitantes, trabajadores y habitantes en general del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer, a los fines de consolidar las bases de la convivencia ciudadana, la preservación de la seguridad, el ambiente y el ornato de la urbanización, así como del buen estado de los bienes comunes y la libre circulación del tránsito y la utilización pacífica y armónicas de las vías y espacios comunes.

**Artículo 2 Principios.** Se tiene por principio que EL DERECHO DE CADA PERSONA TERMINA DONDE COMIENZA EL DERECHO DE LOS DEMAS, donde la armonía, la cortesía y la tolerancia son condiciones indispensables para la convivencia.

#### Uso de las Casas

**Artículo 3 Derechos y limitaciones.** Cada propietario puede usar sus bienes y disponer de ellos, observando las limitaciones derivadas del presente reglamento y de la legislación vigente. Todo propietario que alquile su vivienda deberá notificarlo por escrito a la Junta Directiva, con el detalle de la información requerida a fines de no afectar a la comunidad y el mismo debe estar solvente con los pagos ordinarios y extraordinarios, también se le solicitará carta de buena conducta de su residencia anterior a la persona a alquilar.

**Artículo 4 Orden público.** Queda terminante prohibido el uso de las viviendas para fines contrarios a la moral y buenas costumbres.

**Artículo 5 Prohibición.** Las casas no podrán ser utilizadas como oficinas comerciales y/o de servicios, fabricas de cualquier tipo o depósitos o almacenes industriales. De igual forma no podrán ser destinadas a cualquier uso derivado de alguna actividad comercial especialmente para venta de comida, oficinas, consultorios, guarderías, colegios u otras actividades.

Tampoco podrán utilizarse transitoria o definitivamente, para el almacenamiento de sustancias explosivas, inflamables o sustancias prohibidas o de uso restringido o de cualquier tipo, que a juicio de la Junta Directiva perturbe o ponga en peligro las instalaciones o a la comunidad de propietarios.

No se podrá exhibir o tender ropa u otro objeto similar en forma tal que sea visible al exterior de la vivienda al igual, que las personas no deben estar sin camisa fuera de la vivienda, no colocar toldos en los frentes o calles para ser utilizados como techos para



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



garajes u otros fines.

**Artículo 6 Uso exclusivo.** Las viviendas solo podrán ser destinadas a única y exclusivamente a vivienda familiar.

### **Del mantenimiento de la parcela.**

**Artículo 7 Limpieza.** Cada propietario u ocupante debe mantener limpio y libre de maleza la parcela de terreno donde se encuentra construida la vivienda. En caso de que se presenten jardines descuidados, la junta directiva podrá realizar su limpieza y mantenimiento mínimo a costo del propietario u ocupante.

**Artículo 8 Sobre las plantas.** No se permitirá la siembra de plantas de raíces fuertes que puedan romper, dañar o deteriorar las aceras de la urbanización y tuberías de las viviendas.

### **De los ruidos molestos.**

**Artículo 9 Prohibición.** Los ocupantes de cada vivienda deberán abstenerse de producir y permitir ruidos molestos, que conlleven a la perturbación de la tranquilidad del resto de los vecinos.

**Artículo 10 Volumen alto.** Se debe limitar el uso de radios, televisores, reproductores de sonido, entre otros, con volumen que llegue a causar molestias a otros ocupantes del conjunto.

**Artículo 11 De las remodelaciones.** Las remodelaciones o trabajos que generen ruido solo podrán ser ejecutados en días laborables, en horario señalado en el artículo 41. No se permitirán trabajos de este tipo en fines de semana o días feriados.

**Artículo 12 Cornetas.** Queda prohibido el uso de la corneta de los vehículos dentro de la urbanización a fin de evitar contaminación sonora y perturbación a la comunidad.

### **Del uso de las áreas comunes.**

**Artículo 13 Juegos.** Queda prohibido todo tipo de juegos con pelotas en las calles, ya que podrían ocasionar daños en los vehículos o viviendas.

**Artículo 14 De los desperdicios.** Queda prohibido botar papeles, cigarrillos, y en general basura de cualquier tipo en las áreas comunes. En caso de desatención a estas normas y previa identificación de los causantes, se procederá a cobrarle al infractor los



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



servicios adicionales de restauración y/o mantenimiento y limpieza.

**Artículo 15 Basura.** La basura deberá ser colocada siempre en contenedores o pipas dentro de bolsas, donde serán recogidas por el personal del aseo urbano, a fin de evitar que emanen malos olores. En tal sentido, queda prohibido arrojar basura o desperdicios en áreas comunes o en las casas que se encuentren deshabitadas.

**Artículo 16 Animales.** La tenencia de mascotas dentro de la urbanización se regirá por lo siguiente:

- a) El residente propietario de mascotas respetara, tomando las previsiones establecidas en este reglamento, el derecho de otros residentes de vivir en una urbanización sin las molestias que puede producir el convivir con animales domésticos
- b) Queda prohibido el libre deambular de animales domésticos en las áreas comunes. Los animales domésticos deben estar siempre acompañados de sus dueños y restringido su movimiento por correa o cadenas, y debe estar debidamente controlado por su propietario.
- c) Los animales o mascotas que lleve un residente a las áreas comunes, deberán estar debidamente amaestrados y se evitara la profusión de ruidos molestos tales como aullidos o ladridos.
- d) El residente propietario de animales deberá controlar los movimientos de la mascota, evitando que moleste a otros residentes. Asimismo evitara que el animal orine o ensucie las áreas comunes, en cuyo caso el residente propietario deberá limpiar los ensuciado por su mascota con agua y jabón. Al pasear a su mascota por el área permitida deberá llevar consigo una bolsa para recoger los excrementos que produzca, y de esta forma garantizar un ambiente limpio y libre de malos olores.
- e) El residente propietario de animales o mascotas deberá mantenerlo aseado, con todas las previsiones sanitarias y veterinarias al día.
- f) En caso de 3 denuncias reiteradas y comprobadas de molestias o daños causados por animales a otros habitantes de la urbanización, la junta directiva decidirá sobre la permanencia de la mascota en la urbanización, o se pasara a instancias legales.

**Artículo 17 Responsabilidad.** Los propietarios u ocupantes responden por los daños causados a terceros por el uso indebido de las áreas comunes ocasionadas por familiares, visitantes o animales.

**Artículo 18 Estacionamiento.** Los propietarios o residentes deberán estacionar en su respectivo puesto de estacionamiento. No se permitirá estacionar vehículos de carga, trailers, casas rodantes o cualquier vehiculo que obstaculice el paso peatonal o vehicular.



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



Solo se permitirá mecánica ligera en los garajes por poco tiempo y en caso de emergencia.

**Artículo 19 Velocidad máxima** La velocidad máxima dentro del conjunto será de 10km/h. Tanto los vigilantes como los propietarios y/u ocupantes de las viviendas son responsables de velar por el cumplimiento del límite de velocidad.

**Artículo 20 De las aceras.** Las aceras son para uso estrictamente peatonal. No se permite estacionar en el área de circulación o sobre las aceras. Si el vigilante detecta o se le es informado de alguna de estas infracciones, deberá solicitarle al propietario u ocupante de la respectiva vivienda la movilización inmediata del vehículo

**Artículo 21 Personal.** El mantenimiento de las áreas comunes, lo realizará el personal autorizado por la junta directiva.

**Artículo 22 Área social.** El uso del área social está destinado exclusivamente para los propietarios residentes, sus familiares directos e invitados. Cuyo uso se limita a celebraciones o reuniones que no atenten contra la moral y las buenas costumbres, evitando desordenes o alteraciones que pongan en duda tales principios y con la debida autorización de la junta directiva.

**Artículo 23 Requisitos.** El propietario que pretenda hacer uso del área social debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Hacer la solicitud por escrito, indicando el No. De casa, con por lo menos siete (07) días de anticipación, señalando el día y horario del evento.
- b) Debe estar solvente con las cuotas ordinarias y extraordinarias que se hayan establecido.
- c) Cancelar la cuota establecida por el alquiler del área, la cual será de 1,5 UT, la cual será destinada para mejoras en el área recreativa.
- d) Dar información a la junta directiva para que informen a los vigilantes, con por lo menos 2 días de anticipación, del número de invitados, nombres, a los fines de controlar el acceso de terceros a la urbanización.
- e) Hacerse responsable de la instalación y el retiro del festejo del área social.
- f) Recolectar la basura que se produzca en bolsas negras, luego de culminada la reunión.
- g) Las instalaciones deben ser entregadas en las mismas condiciones en las que fueron recibidas.

**Único:** El uso inconsulto de las áreas sociales tendrá una multa del doble del costo normal, el cual será cargado en el pago de la cuota de condominio del propietario, residente u ocupante responsable del daño, en el recibo correspondiente.



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



**Artículo 24 Daños mayores.** En caso de haber daños mayores a los bienes de la comunidad, y el propietario se compromete a arreglarlo el tiempo establecido es de quince (15) días, de lo contrario el condominio procederá a arreglarlo y se cargara al pago de la cuota del condominio del propietario, residente u ocupante responsable del daño, en el recibo correspondiente.

**Artículo 25 Responsabilidad.** El propietario, residente u ocupante debe estar presente en el evento y será responsable de sus invitados, así como de los daños causados a las instalaciones durante el evento. Deberá proveer los artículos necesarios para el uso de los sanitarios.

**Artículo 26 Horario de uso.** El horario para las fiesta o reuniones en el área social será:

- a) De Domingos a Jueves: de 12m a 12:00 AM.
- b) Viernes y Sábados: de 12m a 12:00 AM.

**Artículo 27 Prohibiciones.** No deben realizarse reuniones o fiestas en áreas que no están destinadas para esos fines, como calles, avenidas o áreas verdes.

Queda prohibido lavar los vehículos en áreas comunes de la urbanización. En caso de que el propietario quiera lavar su vehículo debe hacerlo con tobo, dentro de su puesto de estacionamiento. Cuando el propietario o residente decida hacerle mantenimiento al vehículo en el área de garaje de su vivienda debe garantizar no afectar las áreas comunes y las parcelas de los demás residentes con las aguas servidas que sean producidas.

No esta permitido realizar por parte de los propietarios, copropietarios o inquilinos, equipamiento o cambio de uso de las áreas comunes destinadas a áreas verdes. No se podrán eliminar las jardineras que pertenecen al área común del Conjunto Residencial. Allí solamente podrá ser ejecutadas obras de mejoramiento que atiendan a algún proyecto aprobado en asamblea.

### De la seguridad.

**Artículo 28 Objeto.** El servicio de vigilancia tiene como objeto detectar y prevenir cualquier actividad delictiva que pueda cometerse dentro de la urbanización. Sin embargo, ello no exime de responsabilidad que tienen los propietarios de la seguridad de sus bienes.

**Artículo 29 Contrato.** Corresponde a la Junta Directiva la contratación de los servicios en los términos que convenga a la comunidad en Asamblea General.



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



**Artículo 30 Sobre servicios particulares.** El personal de la empresa de seguridad no podrá ser contratado por ningún propietario para realizar servicios particulares, como la custodia de fiestas privadas, o cualquier actividad que no corresponda a la urbanización.

**Artículo 31 Funciones.** Son funciones del personal de seguridad:

- a) Velar por la seguridad de todos los residentes del conjunto residencial.
- b) Prevenir robos, raterías, malas conductas, alborotos, intento de sabotaje u otros actos criminales.
- c) Responder a sistemas de alarmas y llamadas de emergencia.
- d) Atender el llamado de la comunidad en caso de alteración del orden establecido.
- e) No permitir que los vehículos estacionen en áreas no destinadas para tal fin.
- f) Reportar los daños ocasionados por vehículos de los residentes o visitantes y tomar nota en el libro de novedades.
- g) Controlar la entrada y salida de visitantes y servicios (CANTV, electricidad, entre otros). En este caso debe indicar el sitio destinado para el estacionamiento de los vehículos
- h) Llevar puntualmente el libro de visitas. En el mismo se deberá indicar los datos del visitante (Nombre, Cédula, datos del vehículo como marca, placa y color, y No de casa que visita).
- i) No permitir la entrada de ningún de ningún distribuidor de propagandas comerciales, vendedores, técnicos en reparación, fumigadores, inspectores, encuestadores, entre otros, sin la previa autorización.
- j) No permitir mudanzas hacia fuera de la urbanización, a menos que estén debidamente autorizadas por escrito, por el propietario, en cuyo caso deberá llevar control e identificación de los transportistas de estas mudanzas, solicitando y anotando en el libro de novedades: Nombre y cédula del conductor, nombre y cédula del ayudante, placas del vehículo, marca, modelo, color: donde cargar y descargar, nombre del solicitante del servicio, No de casa, hora de entrada y salida.
- k) Realizar rondas programadas (internamente) en todos los accesos de la urbanización y áreas verdes.
- l) Revisar la maletera de los vehículos de los visitantes a la entrada y salida de la urbanización.
- m) Las demás que le sean asignadas por la junta directiva.

**Artículo 32 Comportamiento.** El vigilante por ningún concepto debe altercar, discutir o escandalizar, con los residentes o visitantes. No obstante, en caso de necesidad, impondrá el orden y la autoridad, reportando la novedad al superior inmediato, anotarlo al libro de novedades y hacerlo saber a la junta directiva.

### Construcción y remodelación



**Reglamento Interno del  
Conjunto Residencial Oasis El Amanecer**



**Artículo 33 Permisos y notificación.** Todo propietario que tenga previsto efectuar trabajos de mejoras o ampliación de su vivienda además de contar con los permisos necesarios de la Alcaldía, deberá notificar por escrito a la junta directiva:

- a) Fecha en la que se dará inicio a la obra.
- b) Datos completos de la contratista y sus trabajadores.

**Artículo 34 Equipos y herramientas.** Los contratistas al momento de ingresar a la urbanización deberán declarar en la vigilancia los equipos, herramientas u otros utensilios de su propiedad, a través de un formato que será chequeado al abandonar la urbanización

No le será permitida la salida de ninguna herramienta o equipo que no haya sido declarado al momento de ingresar, hasta tanto no se aclare su procedencia.

**Artículo 35 Autorización.** Se permitirá el ingreso del proveedor de materiales para las obras en ejecución solo si son autorizados por el propietario o responsable de la obra, quien debe informar al vigilante.

**Artículo 36 Jardín delantero de área común.** Con la finalidad de mantener y proteger el diseño arquitectónico general de la urbanización, y en particular de las casas, en beneficio de su permanente valorización, se prohíbe eliminar el espacio destinado para jardinera que se encuentra en las aceras del Conjunto Residencial.

**Artículo 37 Fachada.** La fachada deberá mantener la presencia de las paredes frisadas, ventanas y rejas acorde al resto de la urbanización. En tal sentido, la pintura a utilizar será MARFÍL Y BARROCO para la fachada y BLANCO para las rejas. Y no podrá ser modificado hasta tanto no se apruebe en asamblea el cambio de color.

No se permite la instalación de aparatos de aire acondicionado que sobresalgan de la fachada principal ni a los lados de la vivienda, aun cuando esta quede en esquina. Solo se permitirá la colocación de un aire acondicionado en la parte superior de la vivienda.

Se prohíbe la eliminación de puestos de estacionamiento, jardineras, ventanas laterales e incorporar drenajes de lluvias al sistema de cloacas ya que estas podrían arrastrar desechos sólidos no biodegradables que ocasionan obstrucciones.

De igual manera se prohíbe utilizar la pared medianera para realizar ampliaciones, en tal caso, se debe construir una nueva pared.

Las tuberías de drenaje de aire acondicionado, cables, u otros, deben ser tapadas o disimuladas de la mejor forma posible de manera que no afecte estéticamente la fachada.



**Reglamento Interno del  
Conjunto Residencial Oasis El Amanecer**



**Artículo 38 Nuevas construcciones: techo de garaje, ventanas y drenajes.** El diseño o modelo para el garaje es el escogido por la asamblea de propietarios. De tal forma que la construcción de nuevos techos, y aleros respectivos, no podrán traspasar a la parcela vecina. La creación de nuevas ventanas y ventilación para las viviendas, jamás podrán tener vista hacia las casas vecinas (laterales). No se permite incorporar drenajes de lluvia al sistema de cloacas, ya que estos podrían arrastrar objetos extraños y contundentes al sistema pudiendo ocasionar obstrucciones.

Toda modificación de la casa debe ser solo en forma horizontal.

**Artículo 39 Tanques de agua.** Se prohíbe la instalación o construcción de tanques de almacenamientos de agua aéreos o visibles de la fachada.

**Artículo 40 Horario.** Los trabajos se podrán llevar a cabo:

- a) Lunes a viernes: de 8:00am a 12:00pm y de 1:00pm a 5:00pm.
- b) Sábados: de 8:00am a 2:00pm.
- c) Domingos y Feriados: No se labora.
- d) No se trabajara en los días comprendidos entre el 22 al 26 de Diciembre, y entre el 30 de Diciembre al 3 de Enero.

**Artículo 41 Excepción** Los residentes de la urbanización podrán realizar trabajos que no ocasionen ruidos molestos (como pintura) los días sábados dentro de los horarios antes referidos, en cuyo caso el residente recibirá y despedirá al trabajador en la caseta de vigilancia de la urbanización.

**Artículo 42 Trabajadores.** Los residentes velaran por la apropiada y correcta presencia de los trabajadores que haya contratado. Los trabajadores deberán estar vestidos y se abstendrán de transitar por la urbanización. Los vehículos de los trabajadores serán estacionados en los puestos de estacionamiento del propietario, residente u ocupante contratante.

**Artículo 43 Escombros.** Los escombros y materiales de desecho deberán ser depositados en bolsas cerradas y botadas por el residente o su contratista fuera de la urbanización. La permanencia de los mismos no debe ser mayor a dos (2) semanas.

**Artículo 44 Limpieza.** El propietario, residente u ocupante se compromete a mantener en forma limpia y ordenada las áreas comunes que puedan verse afectadas por las remodelaciones o construcciones que ejecute dentro de su vivienda, no podrá hacer mezclas, ni colocar arena, bloques ni cualquier otro material de construcción en la calle y/o aceras, para esto deberá destinar su estacionamiento o patio. En el caso de



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



incumplimiento de las disposiciones anteriores, la junta directiva hará un llamado oral o escrito donde se le da 48 horas para retirarlos, de este hacer caso omiso, la junta directiva podrá retirar escombros o materiales que hayan quedado en cualquier área común, y dicho gasto será cubierto íntegramente por el propietario, residente u ocupante que haya incurrido en el incumplimiento de cualquiera de estas normas, la cual se efectuara a su cargo, y se cargara el monto erogado a tal fin al pago de la cuota de condominio del propietario, residente u ocupante responsable, en el recibo correspondiente.

### Obligaciones de los propietarios

**Artículo 45 Reglamento.** Los propietarios se encuentran obligados de velar por el cumplimiento del presente reglamento. En caso de que la vivienda se encuentre ocupada por una persona distinta al propietario, las obligaciones aquí establecidas serán transmitidas a dichos ocupantes o residentes.

**Artículo 46 Cancelación de cuotas.** La cuota destinada a la cancelación de los gastos comunes generados en la urbanización y a la constitución de un fondo de reserva será estimada por la junta directiva y aprobada por al asamblea general de asociados previo estudio de costos. La cuota de gastos será cancelada por los propietarios, residentes u ocupantes dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Las cuotas especiales o extraordinarias serán canceladas por todos los propietarios o inquilinos.

**Artículo 47 Morosos.** El atraso de dos (2) meses en el pago de las cuotas mencionadas en el punto anterior, causara intereses de mora del 3%. Igualmente, se aplicaran las siguientes medidas:

- a) Se publicara una lista de morosos en la cartelera principal.
- b) En las casas que no estén ocupadas y sus propietarios no estén al día con las cuotas ordinarias y extraordinarias, se le colocara un cartel visible con la deuda, esto con el fin de informar a las personas interesadas en alquilar o comprar el inmueble.
- c) No se le otorgara autorización para hacer uso del área social destinada a fiestas y reuniones.
- d) Se les decodificara el control del portón por lo que tendrán que acceder manualmente.
- e) Se prohíbe la salida de mudanzas de las viviendas de los morosos.
- f) Las casas deben venderse sin morosidad y si una persona adquiere la casa en estas condiciones, deberá cancelar las cuotas ordinarias o extraordinarias adeudadas.

**Artículo 48 Hijos menores.** Los propietarios y/o copropietarios, e inquilinos, tienen la



## Reglamento Interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer



responsabilidad de acuerdo a la LOPNA de inculcar en sus hijos las normas de convivencia ciudadana, en tal sentido se comprometen y responsabilizan de reorientar la conducta de sus niños, niñas y adolescentes, en caso de que se haya ocasionado molestias, daños a viviendas y/o áreas comunes, se le notificara por medio de una carta emitida por la junta directiva con el fin de que tome las medidas correctivas necesarias enmarcadas dentro del principio de justicia, solidaridad y convivencia ciudadana. De persistir la conducta vandálica será denunciado ante el CMNNA, a la prefectura o a las autoridades competentes dependiendo del caso.

### Disposiciones Finales

**Única.** El presente reglamento interno del Conjunto Residencial Oasis El Amanecer”, entrara en vigencia a partir de su aprobación en Asamblea general, y sus disposiciones son de carácter obligatorio para toda la comunidad, bien sean propietarios, arrendatarios, residentes u ocupantes de las casas que integran la Urbanización.

Este Reglamento fue aprobado en asamblea general el día 09 de Julio del 2010, entrando en vigencia inmediatamente luego de finalizada la asamblea y es de estricto cumplimiento para todos los propietarios, co-propietarios, inquilinos y residentes del conjunto residencial.

# Asesores