

# Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

## REGLAMENTO de USO



### CONTENIDO

	Página
1. Objetivo .....	2
2. Aplicación .....	2
3. Disposiciones Varias.....	2
4. Mudanzas .....	3
5. Remodelaciones .....	4
6. Fachadas .....	5
7. Se prohíbe.....	6
8. Entrada al Edificio .....	6
9. Vestíbulo principal .....	8
10. Ascensores .....	8
11. Pasillos y Escaleras .....	9
12. Mascotas.....	9
13. Azoteas .....	10
14. Ventas, Alquiler y Mudanzas.....	11
15. Carritos de Supermercado .....	12
16. Área de Estacionamientos de Visitantes y Residentes.....	11
17. Recolección de Basura.....	14
18. Seguridad .....	14
19. Vigilancia e Infracciones al Reglamento .....	15
20. Área Social.....	16
21. Reglamento de Uso de la Piscina .....	18
22. Reglamento de Uso del Salón Social .....	20

# Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

## REGLAMENTO de USO



23. Reglamento de Uso del Gimnasio .....	23
24. Reglamento de Uso de Cancha Multideportiva.....	22
25. Reservaciones del Área Social .....	23
26. Sanciones y Multas .....	26
27. Reformas al reglamento de usos.....	26

### REGLAMENTO INTERNO O DE USOS

#### 1) **OBJETIVO:**

Dando cumplimiento con la **Ley 284 del 14 de Febrero del 2022 sobre el Régime de Propiedad Horizontal y que subroga la ley 31 del 2010** y con base en lo dispuesto en esta ley 284 el reglamento de propiedad horizontal, el presente Reglamento de usos tiene como fundamento el crear reglas para una mejor convivencia que permita el bienestar de las personas que habitan en el **P.H**, en busca de un ambiente de respeto, generando buenas costumbres y logrando armonía en el mismo, además, que contribuya a mantener y conservar en óptimas condiciones el edificio y sus áreas comunes. Finalmente, que cada uno de los residentes pueda ejercer de manera eficiente sus deberes y derechos.

#### 2) **APLICACIÓN:**

- a) A todos los propietarios y residentes quienes, por Ley, están comprometidos a cumplir y hacer cumplir las presentes disposiciones, asegurando que familiares, invitados, empleados, inquilinos y cualquier persona que se encuentre de tránsito en el edificio, conozcan y cumplan estas normas esenciales para la convivencia.
- b) A todos los inquilinos, residentes, visitantes, empleados.
- c) Al personal de la administración del edificio.
- d) A las personas que ingresen al edificio a realizar reparaciones, entregas de mercancía o cualquier otra diligencia.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **3) DISPOSICIONES VARIAS:**

- a) Las cuotas de mantenimiento deberán ser canceladas dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, debiendo presentar copia del slip de depósito y/o comprobante de transferencia a la Administración.
- b) El cargo por morosidad será de 10% sobre la cuota de administración dejada de pagar.
- c) Los residentes ejercerán toda medida precautoria que coadyuve a un buen mantenimiento, conservación y seguridad de todas las instalaciones, equipos, áreas comunes ó privadas del edificio.

Para realizar sugerencias, reclamos o notificaciones, tanto los residentes como el personal que labora para el edificio, deberán utilizar las vías directas a través de la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> . Aquí podrá tener acceso a toda la información referente a saldos pendientes, poner reclamos/quejas, dar seguimiento a los proyectos del P.H. rendición de cuenta de la Junta Directiva.

- d) Los operadores de limpieza son empleados de la Torre, por lo tanto se recomienda, muy respetuosamente, que cualquier indicación, llamado de atención o servicio que se requiera de ellos, sea debidamente coordinado a través de la Administración.
- e) Los Propietarios o residentes son directamente responsables por los daños que ocasionen ellos mismos, sus hijos, empleados, visitantes o mascotas, a los muebles, artefactos, ascensores y equipos dentro del edificio. Se recomienda tener un seguro de hogar en caso de necesitarlo en el evento algún incidente/accidente.
- f) La Administración facturará al Propietario o residente responsable, el valor de los daños ocurridos y éste tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendarios para efectuar la cancelación de dicha factura o facturas. Pasado este plazo, se le cobrará un recargo del diez por ciento (10%) por cada mes en que dicha factura permanezca pendiente de pago.
- g) Cualquier saldo pendiente de pago se considera mora y por ende la Administración no emitirá paz y salvo de administración.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- i) Acatar el programa de manejo de basuras que la administración proponga a la comunidad. Si el propietario/a residente, inquilino bota la basura en horarios fuera del horario de trabajo de los operadores de limpieza del edificio, es deber del propietario/a residente, inquilino limpiar cualquier residuo, liquido derivada de la basura. No es agradable que en horas de la tarde/noche otras personas que llegan de sus trabajos tengan que utilizar el elevador en condiciones de mal olor o con residuos en el mismo. El caso omiso a esta regla se le hará 1 llamado de atención via correo electrónico, whatsapp, de reincidir se le colocará una multa de \$20.

#### 4) MUDANZAS:

*Se considera mudanza el ingreso nuevo a una propiedad o salida de la propiedad. Esto incluye muebles o equipaje que no puedan ser llevados por un residente en manos sin ayuda. El ingreso o salida de línea blanca (estufa, refrigeradora, lavadora, secadora etc.), muebles como camas, colchones, sillas, mesas, puertas, etc.*

1. Todas las mudanzas de primer ingreso y mudanzas de salidas tendrán un costo de USD\$50.00 la cual debe ser cancelado previo a registro de la misma en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/>. Este cargo aplica a cada propiedad que este alquilada y se muden inquilinos nuevos. Es decir, cada vez que un inquilino que se mude tanto ingreso o saliente debe pagar este cargo.

Observacion: este cargo NO aplica si:

- a) Usted es propietario/a y ya esta establecido en su propiedad y desea comprar bienes para su hogas llamese ( estufa, muebles, closet, espejos, etc). Sin embargo, debe seguir registrando el traslado de estos bienes en el app, no se exime de responsabilidad por daños en el traslado de dichos bienes
- a) Las mudanzas deben registrarse en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> antes de llevarse a cabo. La administración confirmara la disponibilidad a través de su registro en línea.
- b) La Administración mantendrá disponible el ascensor No. Dos (2), el cual es exclusivamente para uso de Mudanza. con horario de lunes a viernes de 8:15 a.m. a 4:00 p.m. y los sábados de 8:30am a 11:50 pm, para no interrumpir el acceso de los residentes a sus apartamentos. De realizarse mudanzas fuera de este horario se colocará una multa de \$50 a la cuenta del propietario.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- a) No se harán mudanzas ni movimientos de muebles de salida o entrada los domingos, días de feriados o de duelo nacional. De realizarse mudanzas fuera de este horario se colocará una multa de \$50 a la cuenta del propietario.
- b) Para poder realizar mudanzas de salida el propietario debe estar al día en sus cuotas de administración.
- c) Los residuos de materiales, cajas, cartones, serán retirados por el residente que se esté mudando, de no hacerlo, la administración los retirará e impondrá una multa de quince balboas (B/. 15.00).
- d) Debe evitarse, hasta donde sea posible, la utilización del vestíbulo y de las entradas y salidas del edificio para efectuar mudanzas. Cerciorándose de causar el menor grado de inconveniencias al resto de los Propietarios o residentes del Condominio.

#### **5) REMODELACIONES:**

##### **¿Qué es una remodelación estructural?**

Una remodelación estructural se refiere a la remodelación residencial que implica arreglar, cambiar, quitar o agregar cualquier elemento de soporte de carga. Una carga puede referirse tanto al peso como a la presión. Estos elementos pueden incluir postes, vigas, columnas y, por supuesto, las paredes y los cimientos de la casa.

- a) Todo propietario o residente que quiera realizar remodelacion estructural, deberá registrarlas en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> para ejecutar dichos trabajos.
- b) Cuando la remodelacion estructural requiera permiso de las autoridades competentes, el copropietario deberá notificar a la administración para que tome las medidas necesarias para tal fin de acuerdo a lo establecido en el artículo.
- c) Se deberá registrar a todos los trabajadores con sus respectivos números de cédula, que laborarán en dicha remodelación en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/>

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- d) Todo trabajador que ingrese para realizar labores de mantenimiento incluyendo los contratados por la administración, debe portar un carné de identificación, uniforme que los identifique como empresa, técnico.
- e) El horario de trabajo para las remodelaciones será de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y los sábados de 8:00 am a 3:00 pm. De realizar trabajos despues de este horario se hará un primer llamado de atención, de reincidir o continuar con los trabajos despues del llamado de atención se colocará una multa de \$50.
- f) No se puede utilizar la electricidad de las áreas comunes para realizar trabajos. De no cumplir con este criterio se colocara una multa directamente a la cuenta del propietario por \$50.
- g) Los encargados de realizar los trabajos, deben desalojar los desperdicios, residuos, basuras o caliche; los mismos no deben dejarse en la salida de los apartamentos, escaleras, ni en las áreas comunes; no está permitido utilizar la tinaquera para desalojar estos desperdicios so pena de multa de cien balboas (B/.100.00).
- h) Los encargados de realizar los trabajos de remodelación y mantenimiento en las áreas privadas, deben dejar completamente limpias las áreas comunes que hayan sido afectadas.
- i) No podrán utilizarse herramientas que pongan en peligro la estructura del edificio.
- j) Ningún residente o propietario podrá alterar las estructuras de las áreas comunes que se encuentren dentro o fuera del edificio. De hacer caso omiso a esta regla se colocará una multa de \$100 además de una denuncia ante las autoridades competentes ya que esto podría atentar contra la seguridad integral de otras personas.
- k) **Para los sistema de gas estan PROHIBIDO realizar modificaciones al plano o sistema original**, es decir ampliar o reducir de su instalación original o cualquier modificaciones. Se exceptuan casos que sean previamente anunciado a la administración y con la autorizacion de las autoridades en este campo ya sean el cuerpo benemerito de bomberos o DINASEPI. El personal que realice esta modificacion, debe presentar su carnet de idoneidad y una poliza de responsabilidad civil.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **6) FACHADAS:**

- a) De acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 31 del 18 de junio de 2010, en los casos de adición o cambio de modelo de ventanas, así como cualquier elemento que altere, modifique o adicione la fachada, balcones o terrazas, de la propiedad horizontal, tales como techos, aleros, toldos, antenas u otros objetos, deberán ceñirse a las normas, procedimientos estipulados en el reglamento y la ley además de los permisos de las autoridades correspondientes de ser así.
- b) En caso de alteraciones a la fachada del conjunto residencial, la administración impondrá la sanción dispuesta por la tabla de penalización que apruebe la Junta Directiva al propietario de la unidad departamental que incurra en dicha falta, sin perjuicio que se ponga en conocimiento del Juez de Paz de la zona para que se apliquen las sanciones establecidas en la ley.
- c) Si por efecto de los aparatos de aire acondicionado instalados de forma incorrecta o defectuosa, la pintura exterior se deteriora, la unidad departamental causante deberá cubrir todos los gastos derivados de la reparación respectiva.
- d) El mantenimiento del aire acondicionado debe ser reportado a la administración por parte del residente, mínimo con dos días de anticipación.

#### **7) SE PROHIBE:**

- a) Las horas de descanso constituyen un importante derecho de todo ser humano en la medida de que fortalece nuestra reserva de salud física y mental y por lo tanto debe ser respetado por todos los habitantes de nuestro edificio. Por lo tanto, quedan prohibidos los ruidos de máquinas, pruebas de alarmas, pruebas de equipos de sonido, taladros, motores, golpes en paredes y ruidos en los pasillos. Algunos trabajos que produzcan ruido se regirán por el horario señalado en el punto 5 así como también las multas de incumplir este criterio.
- b) Se prohíbe a los residentes exhibir alfombras, toallas, ropa, sábanas, alimentos, etc. en las ventanas o balcones exteriores. Se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$25.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- a) Prohibido también lanzar agua en la limpieza de los ventanales, terrazas, balcones y verjas, o cualquier otro tipo de desperdicios (comida, colillas de cigarrillo, objetos) que afecte los pisos inferiores. Se hará un llamado de atención, de reincidir se colocara una multa de \$25. Los balcones deben ser limpiados con trapeadores, sin derramar agua o detergentes a los pisos colindantes.
  
- c) Introducir envases de vidrio en el área de la terraza y la piscina. Se hará un llamado de atención, de reincidir se colocara una multa de \$25.
  
- b) Pintar o alterar individualmente las fachadas con toldas, verjas o colocar los aires acondicionados en sitios diferentes a los indicados en plano de construcción afectando de manera negativa la fachada del edificio. Las instalaciones de las unidades “splits” se efectuarán en los lugares propios de cada apartamento deberán poseer su bandeja y tubo de drenaje correspondiente. Únicamente de este modo se cumplirá a cabalidad con todos los requisitos de conservación, mantenimiento y la estética del edificio.
  
- c) De ningún modo se le podrá solicitar al conserje o cualquier empleado del P.H., que preste servicios personales durante su horario de trabajo.

#### **8) ENTRADA AL EDIFICIO:**

- a) La puerta principal de entrada al conjunto residencial es para el uso exclusivo de los residentes y sus invitados. La entrada al edificio deberá ser gobernada por los propios residentes a través del intercomunicador o portero eléctrico. Por razones de seguridad cada propietario deberá instruir debidamente a su visita, personal técnico u otros en el correcto uso de las instalaciones de acceso.
  
- b) Se prohíbe al servicio de vigilancia, permitir el ingreso de personas no residentes sin la previa autorización y registro de los Propietarios. El propietario debe registrar la visita a través de la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> en la sección de “Registro”
  
- c) Se exceptúa de dicha prohibición a aquellas personas contratadas por la Administración, para efectuar trabajos o diligencias en el mismo, en cuyo caso, será responsabilidad de la Administración o el conserje su supervisión.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- d) Por las mismas razones de seguridad, las personas que están en el lobby o las que transiten en la entrada o salida, no permitirán la entrada a otras personas desconocidas que lo soliciten. Corresponde a los residentes de cada departamento identificar debidamente a cada visita o trabajador a través del intercomunicador. De ninguna manera se timbrará para dar acceso, si no se tiene la completa certeza de la identidad de la persona que solicita entrar.
  
- e) Queda prohibida la entrada a vendedores ambulantes o propagandistas, si se desea comprar de vendedores ambulantes, el residente deberá autorizar su entrada a través de la Garita de Seguridad.
  
- f) El ingreso de vehículos motorizados al edificio será controlado por el personal de seguridad, quien permitirá únicamente el acceso directo a vehículos conducidos por propietarios o residentes debidamente identificados y registrados en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/>. El acceso de visitantes o trabajadores autorizados se permitirá previa notificación a través del intercom. El acceso será negado a desconocidos y la seguridad solicitará al conductor su retiro de la entrada vehicular.
  
- g) Se solicita no colocar objetos que mantengan abiertas las puertas, por mucho tiempo (lobby, ascensores y estacionamientos), ya que esto ocasiona daños tanto al sistema de las puertas, en el caso del lobby causa un sobretrabajo del aire acondicionado, y en los elevadores sobrecarga el sistema de cierre y apertura de puertas. De incumplir este criterio se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$35
  
- h) No se permitirá la entrada ni circulación dentro de los estacionamientos de vehículos de transporte colectivos (taxis, buses de colegio, etc). Se prohíbe a su vez el ingreso de vehículos de proveedores de servicios, si por alguna razón debieran descargar materiales podrán hacerlo, pero al finalizar la descarga deben estacionar el vehículo en los estacionamientos de visita. Se hará el llamado de atención al propietario de incumplir esta regla, de reincidir se colocará una multa de \$10
  
- i) Todo visitante debe estar registrado en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> con sus datos y este a su vez verificado por los guardias de seguridad ya sea a través del app con el QR de verificación que se genera al hacer el registro.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- j) Las puertas de ingreso al edificio deben mantenerse cerradas permanentemente. En caso de mudanzas o mercados, mantener cerrada lo antes posible.

#### 9) ASCENSORES:

- a) No se permite fumar en los ascensores, ni en los pasillos del edificio, ni en las áreas comunes (área social, estacionamientos, azotea). Los cigarrillos o pipas, cigarrillos electrónicos o “vape” deberán apagarse antes de ingresar al edificio. Si el propietario fuma dentro de su propiedad, este debe cerrar todas las ventanas, puertas. Si este humo afecta a terceros se colocará una multa de \$50 y de reincidir \$100. Este fundamento será basado en la ley que regula el uso del cigarrillo en Panamá. (*Ley 13 y el Decreto Ejecutivo N° 230 de 2008, que reglamenta los mecanismos para el control del consumo de tabaco y de la exposición al humo de tabaco de segunda mano, lo que se traduce en una de las regulaciones más fuerte en la lucha antitabaco en la región.*)
- b) Los elevadores funcionan a base de dispositivos electrónicos sumamente delicados, el costo de reparación y mantenimiento es sumamente elevado, por lo tanto, queda prohibido que los niños jueguen con los controles de los mismos, o marcar varios pisos simultáneamente. Quien fuese sorprendido será sujeto a una multa de veinte balboas (B/. 20.00). Las multas por reincidencia serán de cincuenta (B/. 50.00).
- c) En consideración a los usuarios generales de los ascensores, ninguna persona entrará a los mismo en vestido de baño, ni descalzos, ni mojados, ni en paños menores o pijamas. Por ende, se espera que los adultos (incluyendo personal doméstico) responsable de los niños, velen por el cumplimiento de este artículo del reglamento de usos que compromete tanto a los adultos como a los niños por igual. De incumplir esta regla se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$10
- d) Niños menores de seis (6) años no entrarán solos a los ascensores; deberán estar acompañados de un adulto.
- e) Solo se podrá transportar mascotas en el ascensor No. Dos (2), que va acompañado de su dueño. De incumplir esta regla se hará un llamado de atención, reincidir se colocará una multa de \$50

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- f) No comer ni beber dentro de los elevadores. Si come y/o bebe dentro de los elevadores y la comida o liquido es derramada se colocará una multa de \$20.
- g) Lo carritos que se encuentran en el E1, E2 y Lobby SOLO serán usados para bolsas del mercados con comida, hielo, cajas del mercado con comida
- h) Está prohibido utilizar las carretillas del mercado para mudanzas así sea mudanzas de solamente ropa. De incumplir con esta regla se colocará una multa de \$30
- i) Es deber de todos los residentes y visitantes, contribuir con la limpieza de los ascensores.

#### **10) PASILLOS Y ESCALERAS:**

- a) Los residentes se familiarizarán con el sistema de alarma y el de equipos contra incendio que están instalados en los pasillos y las escaleras. En caso de incendio o sismos por seguridad, no utilizar los ascensores sino las escaleras.
- b) Los corredores y descansos de las escaleras se mantendrán sin obstrucción para facilitar el libre paso que es vital, especialmente en casos de emergencia.
- c) Al realizarse trabajos de remodelación, no deben ocuparse pasillos de las áreas comunes con materiales o escombros, que afecten a los otros propietarios.
- d) Es prohibido fumar en las escaleras y en sus pasillos.

#### **11) MASCOTAS:**

- a) Se permiten animales domésticos dentro de los departamentos. El dueño asume la responsabilidad por daños y molestias que cause y deberá corregirlos de manera inmediata de lo contrario la Administración impondrá una sanción de cincuenta Balboas (B/. 50.00). Los gatos y perros se mantendrán con correa todo el tiempo incluyendo en los elevadores y bozal en caso necesario.
- b) No está permitido el paseo de mascotas por las áreas recreativas (área social, piscina, ni azotea), ni en las áreas comunes dentro del edificio (pasillos, estacionamientos, incluyendo estacionamiento de visitas).

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- c) Los propietarios con mascotas tendrán que transportarlas por el Ascensor No. 2 (de carga). De incumplir esta regla se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$20
  
- d) Los propietarios, residentes o dueños de mascotas son responsables de recoger los excrementos de sus mascotas. Incumplir con esta regla se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$50. Si su mascota se orina o defeca en los ascensores, pasillos y áreas comunes en general y este no es recogido o limpiado inmediatamente por el propietario, NO se hará el llamado de atención sino que se colocará la multa de \$50 directamente.

#### **12) VENTAS y ALQUILER:**

- a) Cuando un Propietario desee vender/Alquilar o en cualquier forma traspasar el derecho de propiedad sobre su departamento, deberá registrar este nuevo inquilino/propietario en la plataforma de <https://www.cosmopolitantower300.org/>, con el propósito de actualizar la base de datos de la administración y le permita gestionar los cobros al nuevo propietario.

#### **13) CARRITOS DE SUPERMERCADO:**

- a) Todo propietario o residente tiene la obligación de velar por el uso adecuado del carrito de supermercado a su disposición.
  
- b) Se prohíbe su uso para el transporte de cargas pesadas que provoquen su deterioro. De dañar el carrito deberá pagar su reparación. Administración enviara una cotización con el costo, o usted puede presentar la cotización para coordinar la reparación de la misma.
  
- c) Se prohíbe su abandono o dejar tirados en los niveles de estacionamiento, pasillos o ascensores, deberá ser retornado al lugar designado. De incumplir con esta regla se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$10
  
- d) Se prohíbe retener el carrito en los departamentos por período de tiempo máximo de 30 minutos.

**Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300**  
**REGLAMENTO de USO**



**14) ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES Y RESIDENTES:**

- a) El área de tránsito se mantendrá despejada, queda prohibido que los niños jueguen, ya sea en bicicletas, triciclos u otros vehículos, juegos de pelota, o cualquiera que sea en el área de estacionamientos.
- b) Los niños siempre deben estar acompañados de mayores.
- c) Queda prohibido utilizar los estacionamientos de visitas para el lavado de autos, trabajos mecánicos de cualquier tipo, igualmente no es permitido el ruido de radio de carro en forma excesiva e ingerir licor en dichas áreas. De incumplir con esta regla se hará un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$25
- d) Es prohibido la utilización de los estacionamientos para fines distintos para los cuales fueron destinados, tales como el almacenaje de materiales, desperdicios, equipos u otros objetos. Se permite dejar bicicletas y motocicletas siempre que no sobrepase los límites del estacionamiento.
- e) El residente es responsable de la seguridad de su vehículo y su departamento y él mismo deberá cerrar su auto con llave y su apartamento y por ningún motivo deberán dejar llaves de éstos en manos de los empleados del PH. o a los guardias de seguridad.
- f) No se permitirá el estacionamiento de paneles, camiones, ni transportes comerciales, casas móviles o tráiler con botes, o cualquier otro tipo de vehículo cuyas medidas y dimensiones excedan el espacio del estacionamiento designado al Propietario o inquilino.
- g) Se prohíbe expresamente colocar sustancias químicas, corrosivas, tóxicas o explosivas en los estacionamientos. De incumplir con esta medida por seguridad de la integridad de los propietarios se podrán las denuncias y una multa de \$200.
- h) Al transitar por el área de estacionamientos se solicita disminuir la velocidad a (5 km/h), además de encender las luces, hacer uso de los espejos, tocar bocinas, de modo que indique que está en la vía a cualquier otro vehículo. La Administración no se hará responsable de cubrir gastos o daños en casos de hechos de tránsito dentro del edificio.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- i) Se prohíbe arrojar basura en el área de estacionamientos y alrededores.
- j) Al hacer uso de su estacionamiento, alinear el auto y centrarlo entre las líneas amarillas de cada espacio asignado y llevarlo hasta el fondo, para no causar molestias al vecino más cercano.
- k) Los residentes respetarán los estacionamientos ajenos en todo momento y sin excepción, deberán estacionarse en sus sitios asignados dentro del conjunto.
- l) Los estacionamientos de visitantes no pueden ser utilizados por residentes del edificio por más de 30 minutos. Excedido este tiempo se multara con 50.00 al residente que incumpla esta norma.
- m) Los visitantes podrán utilizarlos hasta por seis (6) horas, más de este tiempo será considerado como una infracción con multa de CINCUENTA BALBOAS (B/.50.00), apareciendo su nombre en el informe mensual, y siendo cargada a la cuota de administración. Esta disposición rige tanto para propietarios y residentes.
- n) El servicio de vigilancia y la administración del edificio, no son responsables del cuidado de los vehículos pertenecientes a los propietarios, residentes, visitantes o invitados que se estacionen en los lugares de uso público frente al edificio y espacios designados para visitantes.
- o) El estacionamiento en zonas de circulación dentro del complejo se permitirá en forma temporal en el caso personas enfermas o discapacitadas.
- p) Los estacionamientos de visitantes son de uso exclusivo de los mismos, por lo tanto, ningún residente podrá utilizarlos para su servicio.
- q) Se prohíbe utilizar cualquier área común que no esta asignada como estacionamiento.

#### **15) RECOLECCIÓN DE BASURA:**

- a) Las bolsas de basura no se deben sobrellenar o sobrecargar para evitar su rotura y consiguiente esparcimiento de los desechos sólidos o líquidos. Es responsabilidad de cada propietario y residente entrenar a su personal doméstico para velar que estas precauciones sean cumplidas. El conserje reportará la violación a esta norma.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- b) Es obligatorio colocar todos los desechos en bolsas negras/blancas de basura, queda prohibido colocar basura en bolsas de mercado así sean biodegradables o amigables con el ambiente. Las cajas, cartones que sean muy grande deberan ser dobladas, cortadas, picadas y estas deben ser depositadas en bolsas negras?blancas de basura.
- c) Por la seguridad de los operadores de limpieza del edificio. Los desechos peligrosos como vidrios, jeringillas, objetos punzo cortantes y/o cualquier objeto que pueda causar un daño al ser manipulado por el personal deberá ser embalado, envuelto, cubierto de forma segura antes de colocarlo en las bolsas de basura para evitar cualquier incidente.
- d) Cada propietario es responsable de llevar a los tinacos de E1, E2 sus bolsas de basura.

#### **16) SEGURIDAD:**

- a) Los residentes cooperarán con las medidas de seguridad destinadas a proteger a las personas, las instalaciones, equipos, vehículos y otras pertenencias del edificio.
- b) Se prohíbe que los menores de 12 años deambulen solos por los estacionamientos y demás áreas comunes ya que pueden quedar expuestos a caídas, atropellos o abusos.
- c) Cada residente instruirá a sus empleadas domésticas y visitantes para que conozcan y apliquen las reglas.
- d) Los padres o responsables velarán por el comportamiento de sus dependientes, especialmente los menores y evitarán que lancen desde los balcones o terrazas cualquier objeto que atente contra los residentes, empleados, visitantes, autos estacionados o las residencias vecinas. Los residentes serán responsables de los daños que causen cualquier persona desde su departamento.
- e) Queda prohibido dejar las llaves de los departamentos en la garita.
- f) Se prohíbe la quema de fuegos artificiales, cohetes, voladores, petardos, espectáculos pirotécnicos y otros en las áreas comunes del edificio, desde los balcones o terrazas y del interior de los departamentos.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- g) Se prohíbe todo tipo de quema de árboles, desechos, basura y similares dentro y/o en las áreas comunes del edificio, desde los balcones o terrazas y del interior de los departamentos.
- h) Los dispositivos de seguridad y para la prevención de incendios, solo deben ser utilizados en caso de emergencia.
- i) Está totalmente prohibido arrojar agua por los balcones al momento de hacerle mantenimiento a los aires acondicionados o cualquier material (colillas de cigarrillo, basura, desperdicios, etc.) a través de las ventanas o balcones de cada unidad departamental.
- j) El incumplimiento de cualquiera de estas reglas en materia de seguridad, se colocará una multa de \$10, de reincidir la multa será de \$20

#### **17) VIGILANCIA E INFRACCIONES AL REGLAMENTO:**

- a) El Administrador(a), el conserje, el personal de aseo y el servicio de vigilancia son los custodios del orden, la seguridad, tranquilidad y paz del Edificio y de los Bienes Comunes. Para tal fin, ellos velarán por el estricto cumplimiento de todas las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- b) Todos los reclamos, sugerencias deberán ser realizados a través de la plataforma de <https://www.cosmopolitantower300.org/>. La administración y la Junta Directiva darán seguimiento a la misma y responderán vía correo electrónico.

#### **18) Área Social**

El área social del condominio es para el uso exclusivo de los Propietarios, residentes o invitados. Esta comprende la piscina y el área abierta a su alrededor y el salón social.

- a) Toda persona que utilice el área social lo hará con responsabilidad, respeto, decoro y moralidad.
- b) Sólo se permitirá un máximo de ocho (8) invitados por propietario en el uso de la piscina incluyendo a los residentes del por apartamento. No cuenta menores de 12 años.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- c) Los invitados o personas ajenas al edificio, únicamente podrán permanecer o utilizar el área social cuando estén acompañados, en todo momento, por el residente que los invita.
- d) Toda persona que utilice la piscina y el salón social lo hará a su propio riesgo, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva, ni la Administración serán responsables por accidentes, golpes o lesiones ocurridas en el área.
- e) Se prohíbe la utilización del área social a menores, sin la compañía de un adulto responsable,
- f) Es obligación de los propietarios, residentes e invitados mantener el área social en perfecto orden y limpieza. Los propietarios o residentes son directamente responsables por el buen comportamiento y la observación de las buenas costumbres por parte de sus invitados mientras éstos se encuentren allí.
- g) Es prohibido cualquier tipo de juegos peligrosos en el área social, tales como el lanzamiento de personas a la piscina, tirar objetos a los bañistas o el uso de armas de balines o “pelets”.
- h) Se prohíbe realizar cualquier tipo de deporte o juego en el área social, debido al peligro que esto representa.
- i) Expresamente prohibido el uso inmoderado y ruidoso de equipos de sonido; únicamente se permitirá el uso de los mismos a niveles que no perturben a los residentes vecinos, especialmente en horas de descanso.
- j) Queda prohibido mantener animales en el área social y bienes comunes del edificio.
- k) Por razones de seguridad se ruega a los residentes utilizar vajillas y vasos plásticos o desechables.
- l) Todas las áreas deberán mantenerse limpias, por lo que se debe recoger los desperdicios o envases usados, antes de desalojar las instalaciones. La piscina, siempre debe mantenerse limpia, por lo que evitará que caiga en ella materiales que pueden

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



dañar su sistema de filtro. No deben lanzarse, ni lanzar personas con zapatos o vestidos a la piscina.

- m) El usuario que encuentre las áreas en estado que indique desacato de cualquiera de los reglamentos de uso, o de encontrar daños a cualquier equipo o elementos de las áreas, debe reportarlo a la Administración.
- n) Queda prohibido la exposición de latas, vidrios de cervezas y/o alcohol en el area social. Debe utilizar vasos plasticos debidamente sellados para evitar que caiga en la piscina y contamine el agua.
- o) La inobservancia de los puntos anteriores dará lugar a: A) A responsabilizarse en caso de daños causados subrogando de cualquier obligación al edificio. B) A pagar una multa de CINCUENTA BALBOAS (B/.50.00), en caso de reincidencia pagará la suma de CIEN BALBOAS (B/.100.00).
- p) De existir daño al mobiliario se cobrara 30.00 por silla y 75.00 por mesa.
- q) Se prohíbe marcar, rayar, pegar o todo tipo de acto que afecte las paredes de esta área. De incumplir este regla se colocará una multa de \$50

#### **19) REGLAMENTO DE USO DE LA PISCINA:**

- a) El horario para uso de la piscina será de 6 am. a 10 pm., luego de lo cual el agente de seguridad le solicitará su retiro. Cualquier horario adicional será consultado previamente con la administración.
- b) Los usuarios deberán ducharse antes de hacer uso de la piscina, el sudor es causante de que se marquen los bordes de la piscina dando un aspecto de suciedad, además deterioran el nivel de PH del agua y dañan los filtros del purificador.
- c) La piscina podrá ser cerrada o limitar su uso por dificultades operacionales o a la discreción de la Junta Directiva o Asamblea de Propietarios. Con previa notificación de la administración, se le dará mantenimiento profundo a la piscina, por lo que su horario podrá cambiar ese día.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- d) Para utilizar la piscina los propietarios, residentes o invitados deberán utilizar vestidos de baño, los mismo deben mantenerse dentro de las normas de decoro, buenas costumbres y el ambiente familiar.
- e) Queda prohibido tirarse a la piscina desde algún mueble. Los muebles que sean dañados por uso inadecuado serán cobrados íntegramente a los dueños de los departamentos o residentes, que fuesen responsables por tales acciones.
- f) Al desplazarse a otras áreas o al usar el ascensor, mantenga vestimenta adecuada (bata y calzado), y bajo ningún motivo mojados, por respeto a todos los demás.
- g) El comportamiento de los usuarios y el lenguaje debe ser respetuoso a la privacidad y el derecho a la tranquilidad de los demás.
- h) No podrán utilizar las facilidades de la piscina las personas que padezcan de enfermedades infecciosas, llagas abiertas, inflamación de ojos, resfriados, y / o enfermedades contagiosas de cualquier tipo.
- i) Prohibido fumar, comer o beber dentro del área de la piscina igualmente el dejar el desperdicio de lo antes mencionado en los alrededores del área.
- j) Los padres que deseen traer a algún instructor para clases de natación, deben consultar a la Administración para coordinar un horario y detalles de control de personal.
- k) Por seguridad se debe evitar el uso de joyas, relojes y objetos de valor; al igual que el uso de cualquier artefacto que requiera conexión eléctrica o un uso de más de 110 voltios.
- l) La inobservancia de los puntos anteriores dará lugar a: A) A responsabilizarse en caso de daños causados subrogando de cualquier obligación al edificio. B) A pagar una multa de CINCUENTA BALBOAS (B/.50.00), en caso de reincidencia pagará la suma de CIEN BALBOAS (B/.100.00).

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **20) REGLAMENTO DE USO DEL SALON SOCIAL PARA FIESTAS/EVENTOS:**

- a) Para el uso del salón social es necesario reservar el salon en la plataforma de <https://www.cosmopolitantower300.org/> y enviar comprobante de pago a administración.
- b) Aprobada la solicitud, se deberá cancelar por adelantado el valor que se haya aprobado, siguiendo el procedimiento establecido por la Administración y Junta Directiva.
- c) Es necesario dejar un depósito de \$150 que pueda cubrir los gastos en caso de algún daño, este depósito será devuelto una vez la administración haya verificado el estado del salon y el reembolso será regresado en el siguiente pago calendario de la administracion las cuales son los 15 o los 30.
- d) El residente solicitante se hace responsable de los daños causados por sus invitados a las instalaciones del salón social, debiendo cancelar los gastos que estos daños ocasionen.
- e) La Administración, se guarda el derecho de suspender cualquier evento si se constata que el fin que indicó el usuario en su solicitud ha sido distorsionado, o el mismo, atenta contra la moral y buenas costumbres. De acuerdo al caso se colocarán multas que pueden ir desde \$25 hasta \$100 balboas.
- f) Se podrán realizar reuniones patrocinadas por la administración y comités como el día de los niños, San Valentín, Halloween, Navidad, Dia del Padre, Dia de la Madre, Dia del Trabajador entro otros dias festivos.
- g) No se permiten realizar reuniones de carácter religioso, político, lucrativo o promocional en las areas comunes.
- h) Para la decoración del Salón no podrán utilizarse clavos, cintas pegantes, pegantes, en las paredes, puertas y techo. La cinta masking tape es la recomendada ya que no daña la pintura de la pared. De incumplir, se colocara una multa de \$50 y hasta el valor total de la reparación de la misma.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- i) La música solamente podrá ser usada con un volumen moderado. Quiere decir esto que si molesta a los residentes, se considerará que ya sobrepasó el nivel permitido. No se permite la utilización de sonido profesional.
- j) En caso de escándalo que represente grave perturbación para los vecinos, la administración, integrantes de la Junta Directiva o en su defecto los vigilantes de turno, por conducto de cualquiera de los propietarios o residentes, están autorizados para tomar las medidas requeridas, en primer lugar solicitando al responsable del evento para que se acoja a las normas y cese de inmediato el hecho perturbador, y en caso de no ser atendida la observación se llamará a la autoridad competente para que intervenga.
- k) Se debe tener en cuenta la capacidad de personas que aloja el salón social en el momento del alquiler.
- l) El mal uso del salón, o el incumplimiento de una cualquiera de las anteriores disposiciones, llevará a la aplicación de sanciones.

#### **21) REGLAMENTO DE USO DEL GIMNASIO**

Esta actividad se desarrolla en área común de uso deportivo o recreativo, por tanto, debe regirse por todas las normas y reglas generales que para zonas comunes se tengan en el presente manual, además de las siguientes normas:

- a) El gimnasio esta a disposición de los propietarios las 24 horas.
- b) Se debe utilizar un traje deportivo adecuado y zapatillas (sin excepción). Llevar toalla para secar el sudor y un recipiente con agua para hidratarse permanentemente.
- c) Para una mejor utilización de las máquinas aeróbicas (caminadoras, bicicletas) y para beneficio de todos los deportistas, se asignarán turnos de 30 minutos, los cuales quedarán establecidos por estricto orden de llegada, en caso de que no haya un turno posterior podrá utilizarse el siguiente turno de 30 minutos.
- d) Toda persona que utilice el gimnasio lo hará a su propio riesgo, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva, ni la Administración serán responsables por accidentes, golpes o lesiones ocurridas en el área.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- e) El tiempo estipulado para cada turno debe respetarse.
- f) La vida útil y el buen funcionamiento de las máquinas del gimnasio dependen del trato que se les dé (es necesario tener en cuenta los manuales de usuario suministrados por el fabricante o distribuidor).
- g) Los usuarios deberán colaborar con el aseo de las máquinas. Por favor no dejarlas impregnadas de sudor al terminar de usarlas (se recomienda mantener jabón antibacterial y toallas de papel para limpieza permanentemente en el gimnasio).
- h) No se permite la realización de actividades diferentes al desarrollo de actividad física y ejercicio dentro de las instalaciones del gimnasio.
- i) No se permite el ingreso de niños menores de 12 años al área de gimnasio; deben ser acompañados por sus padres, quienes serán los únicos responsables en caso de un accidente de los niños, causado por las máquinas o por elementos pesados como pesas o mancuernas.
- j) La edad mínima permitida es de 15 años y en horario de 8:00am a 10:00pm
- k) Al terminar de usar las máquinas y pesas, se debe dejar todo puesto en su respectivo lugar, y dejar puestas las pesas más livianas.
- l) Se prohíbe entrar al gimnasio mojado y con ropa húmeda.
- m) Solo podrá utilizar el gimnasio por residentes del edificio. Esta prohibido el uso del gimnasio a visita.
- n) La TV es para uso de todos, específicamente para poner musica mientras realiza su rutina de ejercicio. Es criterio de las personas que están presente llegar a un acuerdo para el uso del mismo por intervalos, ya sea un play list por turno, o llevar sus propios audifonos.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **22) REGLAMENTO DE USO DEL GIMNASIO, SKYLOUNGE, AREA DE AZOTEA ABIERTA**

EL area del Skylounge es un área que fue construida y pensada para realizar tareas laborales de coworking o trabajo remoto, para que los niños, adolescentes, jovenes hagan tareas, estudien, realizar reuniones virtuales de trabajo, o presenciales.

Se prohíbe escuchar musica sin audífonos. De incumplir esta regla se hara un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$10

Si tiene alguna reunion virtual, favor mantener un tono de voz moderado para no molestar a la persona de alado que este haciendo algun tipo de actividad que requiera concentración.

Esta prohibido utilizar estas instalaciones para jugar (Cualquier tipo de juego) ya sean juegos de mesa, juegos con infantes, video juegos (consolas). Si va a utilizar las instalaciones para jugar desde tu equipo movil, este debe estar en modo silencio o utilizar audifonos. De incumplir esta regla se hara un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$10

De mover el mobiliario, debe colocarlos exactamente igual como los econtró. De incumplir esta regla se hara un llamado de atención, de reincidir se colocará una multa de \$10

Esta prohibido subir los pies, rodillas en los mobiliaria del skylounge. De igual forma poner los pies sobre la pared. De incumplir esta regla NO se hara un llamado de atención sino que se colocará una multa de \$25 toda vez que esta incurriendo en el desmejoramiento de los bienes y la limpieza de estos muebles tiene un valor de \$25 por silla.

En el caso de ensuciar la pared se colocara una multa del valor al costo de reparación y compra de pintura.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **23) AZOTEAS:**

- a) La azotea es un lugar de esparcimiento donde se ubica el Sky Lounge, gimnasio, la azotea per se como roof top, por lo que es permitido realizar reuniones u otro tipo de actividades según uso que se le haya asignado a cada área.
- b) El horario permitido para el uso del sky lounge y azotea (area abierta) es de lunes a domingos de 8:00am a 10:00pm para personas menores de edad. Para mayores de edad el horario permitido es de 8:00am a 12:00am.
- c) No se permite la instalación de antenas u objetos de similar naturaleza.
- d) No podrán ser utilizados como depósito personal el área de la azotea ni los sitios comunes de acceso a la misma por ningún propietario o residente.
- e) Se prohíbe arrojar agua y todo tipo de desechos desde la azotea. De incumplir esta regla será multado con \$25
- f) No se permite la visita de niños menores de 11 años sin la supervisión de un adulto.
- g) No se permitirá ingresar al área del Sky Lounge y gimnasio, o azotea area abierta en vestido de baño o pijama. Para hacer uso de las maquinas del gimnasio se debe usar ropa de hacer ejercicio.
- h) No se permite rayar, manchar, marcar o pegar ningún objeto en las paredes. De incumplir esta norma se colocará una multa de \$50

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



#### **24) RESERVACIONES DEL ÁREA SOCIAL:**

El área abierta del área social quedará siempre disponible para el usufructo de los Propietarios o sus invitados, sin embargo, podrá ser reservada para uso exclusivo de algún Propietario o residente.

Todos los residentes del P.H., se registrarán de la siguiente manera en cuanto a las reservaciones del área social:

- a) Las solicitudes se harán a través de la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/> Si hay más de un interesado en el área social para el mismo día y hora, el área social será asignada al primero que así lo solicite. Será obligatorio registrar a cada invitado en la plataforma <https://www.cosmopolitantower300.org/>, con el fin de que el guardia de seguridad pueda verificar el acceso a cada uno.
- b) Si los daños ocasionados al mobiliario, pintura, aires acondicionados, paredes, piso, o cualquier daño no específico en esta sección o cualesquiera de las otras instalaciones al servicio del propietario o residente éste se obliga a pagar la totalidad de los daños de manera inmediata e irrevocable. En caso de incumplimiento, se le cobrará un recargo del 10% por cada semana o porción de semana en que dicho monto permanezca pendiente de pago a demás se le cargara este monto a su cuenta. De pasar los 60 días sin cancelar la deuda, se procederá a ejecutar las medidas de retorción que nos permite la ley 284 en materia de cobro a morosidad.
- c) Los propietarios residentes e invitados están obligados a mantener la música, conversaciones, ruidos u otras actividades a un nivel permitido por las autoridades.
- d) El propietario o residente que haya efectuado la reservación del área social está obligado a asegurarse de que sus invitados den un uso adecuado y responsable a los ascensores y otras áreas de ingreso o salida del edificio.
- e) Los servicios de organización de festejos o catering de empresas privadas deberán coordinar y aceptar todas las recomendaciones e instrucciones de la Administración.
- f) El propietario o inquilino responsable de la actividad deberá estar siempre presente y vigilante de los actos de sus invitados. En los casos en que se brinden bebidas alcohólicas, se solicita estar pendiente del debido comportamiento de parte de quienes

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



asistan a los actos, ya que pudiera producirse situaciones embarazosas y desagradables. Estos son penalizados con multa, y de acuerdo al caso se llamarán las autoridades pertinentes. Administrativamente se colocarán las multas según sea el caso entre \$20 a \$100.

- g) El uso exclusivo no se extiende al vestíbulo principal, a la entrada ni a los estacionamientos de visitas porque también la utilizarán los residentes para su circulación. Se podrán utilizar los estacionamientos de visita para descargar comidas, bebidas, equipos y muebles alquilados para el evento.
- h) El área deberá ser entregada limpia y en buen estado. El residente responsable de la actividad, dispondrá de colocar los desperdicios en bolsas después de celebrado el acto, para que el personal de aseo los lleven a la tinaquera del edificio. Debe evitarse que emanen de las mismas líquidos u olores desagradables. De dejar basura, líquidos, residuos de comidas, botellas, etc se colocará una multa al propietario de \$30
- i) El propietario o residente no podrá reservar el área social cuando se encuentre moroso en el pago de su cuota de administración o multas.
- j) Al momento en que un propietario alquila su departamento, pierde todos los derechos de hacer uso de las áreas sociales, ya que los derechos los cede al inquilino que será el residente de su departamento.

#### **25) SANCIONES Y MULTAS:**

Cualquier violación a este Reglamento conllevará la aplicación de las respectivas multas por la Administración.

- a) Cada propietario o residente será solidariamente responsable de los actos de sus familiares, invitados, empleados o personas a quienes diere o permitiere a cualquier título, el uso de su departamento o áreas comunes; y de los daños o perjuicios que dichas personas ocasionen a la propiedad, a otros propietarios o a terceros.
- b) Se establece el cobro de multas, si el propietario o residente no las paga, se le acumulan en su cuenta de administración y el día que solicite un paz y salvo del edificio, no se le otorgará hasta no cancelar su deuda.

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- c) En caso de inobservancia, por cualquier Propietario, residente o visitante de cualquier disposición contenida en el presente Reglamento, se procederá de la siguiente manera:
1. Se le informará por correo electrónico, mensaje de texto al infractor, en forma cortés y privada, la norma o disposición que ha infringido:
  2. Si por el contrario, la persona insiste en la infracción, el servicio de vigilancia o el administración llevará el caso a la atención a la Junta Directiva quienes evaluarán el caso y lo elevarán en conjunto con la administración a la autoridades pertinentes..
  3. Si el infractor es algún menor de edad de algún Propietario o residente o si fuese visitante de alguno de los departamentos, se le avisará telefónicamente o por el correo electrónico al Propietario o residente para que se tomen las medidas correctivas de inmediato.
  4. La Administración investigará el incidente y anotará los antecedentes de la infracción, con todo detalle, en un Registro que se llevará para tal fin y lo hará conocer a la Junta Directiva.
  5. Si un Propietario, residente, dependiente, empleado o visitante de un departamento reincide en una falta sobre la cual ya se haya cursado nota escrita, según lo estipulado en el acápites anteriores, se le enviará una segunda nota de amonestación comunicándole los detalles de la reincidencia y la multa que esta conlleva por reincidir si aplica.
  6. Toda persona morosa y que haya hecho caso omiso a los estados de cuenta o no haya llegado a un acuerdo de pago con la administración, se colocará el número y la letra de su apartamento en una lista de morosos en los diferentes lugares del edificio, tales como: elevadores, mural informativo, plataforma, esto hasta que llegue a un acuerdo de pago o cancele la deuda en su totalidad. Este acción esta facultado por la ley 284 en el artículo.

#### **26) RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

1. Si esta teniendo algún tipo de conflicto con algún vecino, el primero paso de todo conflicto es acercarse con el afectado y hacerle saber al vecino de la situación de una forma respetuosa y educada. Si siente que su integridad física está en riesgo, evite este primer paso y coloque la queja en la plataforma inmediatamente y llame a seguridad.
2. Si una vez conversado con el vecino, este hace caso omiso, entonces coloque la queja, en la plataforma <https://cosmopolitantower300.org/> en la sección de "REPORTAR" Administración y la junta Directiva le darán seguimiento. Si la persona hace caso omiso a la administración o Junta directiva, esta queja ya documentada se elevará a las autoridades pertinentes ya sea un juez de paz o fiscalía dependiendo del

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300 REGLAMENTO de USO



### **27) CUIDADO DE LAS PLANTAS:**

Reconocemos la buena intención de proactivamente colaborar con el mantenimiento de las plantas, sin embargo, el exceso de agua, abono y demás está causando que muchas de las plantas mueran. Dicho esto, queda prohibido, abonar, regar o llevarse las plantas tanto de la torre como de cualquier área común. La razón corresponde a que muchas veces no sabemos el tipo de abono, o la regularidad en que cada planta debe ser abonada o regada. De hacerse incorrectamente puede dañar la planta y terminar muriéndose. Solo el personal, de administración tiene esta función en su cronograma de trabajo.

Excepción a esta regla: Que se escoja un comité de plantas para el cuidado de las mismas en asamblea.

*“Si has aprendido a diferir sin ser desagradable, entonces has aprendido el secreto de la convivencia, sea en el trabajo, en las relaciones familiares o en la vida misma”. -Bernard Metzger.*



## Buenas Prácticas de Convivencia

## Cosmopolitan Towers – Comunidad de Torre 300

### REGLAMENTO de USO



- Respetar y cuidar las áreas comunes como el hool, estacionamiento, elevadores, escaleras y azotea.
- Mantén el nivel de ruido (música, televisión, taladros, lavadoras, etcétera) lo más bajo posible, especialmente entre semana.
- En caso de tener mascota, recoge sus heces.
- D organizar reuniones con amigos donde incluya música. En caso de ser así, avisa a tus vecinos, asegúrate de que tus invitados respeten el edificio y a quienes lo habitan.
- Si descompones o rompes algo que sea de uso común o que se encuentre en un área compartida, repáralo.
- En caso de que haya estacionamiento, sólo ocupa tu espacio y no estaciones en la entrada de los demás.
- Mantén tu hogar limpio para evitar plagas que puedan infestar los demás departamentos.
- Cuando vayas a hacer uso de áreas comunes como jardines, da aviso a los habitantes y al administrador del edificio.
- Respetar la vida privada y costumbres de tus vecinos. Recuerda que cada quien puede hacer lo que quiera, siempre y cuando no dañen a terceros.
- Respetar el aspecto de los condominios. Por ejemplo, no pongas a secar tu ropa en la ventanas o balcon ni pintes la puerta de tu departamento de un color distinto a las demás.
- No modifiques la estructura de la construcción, de ser así, aunque hayas gastado mucho en la remodelación, podrán pedirte que deshagas todo. Esto puede variar dependiendo del lugar, o de si compraste el departamento o sólo lo rentas.
- Paga las cuotas de mantenimiento a tiempo como las respectivas de mantenimiento, y/o extraordinarias
- Utiliza con moderación los servicios y suministros comunes.
- Permite el acceso a tu vivienda cuando sea necesario reparar o instalar algún elemento o servicio común.
- Asiste a las Asamblea de Propietarios para mantenerte actualizado respecto a arreglos, tarifas de cuotas y cualquier puntos importante.
- Decir buenos días, buenas tardes, buenas noches, hasta luego o no cuesta nada.
- En caso de informar al vecino de algo que le aqueja hagámoslo con respeto y tono moderado, deja más que decir de usted que de la persona.

*“Si has aprendido a diferir sin ser desagradable, entonces has aprendido el secreto de la convivencia, sea en el trabajo, en las relaciones familiares o en la vida misma”. -Bernard Metlzer.*

