

Anexo B

De la Asamblea General Constitutiva del Patronato La Nueva Barquita,
Celebrada en fecha 21 de julio de 2016".

REGLAMENTO DE USO LOCALES COMERCIALES "LA NUEVA BARQUITA"
SANTO DOMINGO NORTE

TITULO I. Del reglamento de uso locales comerciales "La Nueva Barquita" -----	Página 2
TITULO II. De los Derechos y Obligaciones entre los usuarios de los Locales Comerciales La Nueva Barquita -----	Página 2
TITULO III. De las Normas Generales Locales Comerciales La Nueva Barquita -----	Página 5
TITULO IV. De las Prohibiciones -----	Página 8
TITULO V. De la Contribución a los Gastos Comunes -----	Página 9

MP

PA/12

Jul

Reglamento de uso Locales Comerciales “La Nueva Barquita”
Santo Domingo Norte

TITULO I.

Del reglamento de uso locales comerciales “La Nueva Barquita”.-

Artículo 1º.- Se establece el presente reglamento contentivo de las normas de uso y administración de los locales comerciales “La Nueva Barquita” en Santo Domingo Norte, República Dominicana.

Artículo 2º.- Para los fines del presente reglamento se entenderá en adelante por:

- a. **Local comercial:** Los inmuebles dados en alquiler o en calidad de préstamo, que conforman el conjunto de locales comerciales del sector La Nueva Barquita;
- b. **Bloque:** Conjunto de Unidades que se encuentran ubicados en la misma zona, que comparten áreas comunes, entrada común y escaleras;
- c. **Condominio:** Conjunto de los Bloques que conforman el sector de La Nueva Barquita;
- d. **Usuario:** La persona que haya suscrito con el Estado Dominicano el *Contrato de Alquiler de Local comercial* en el Sector de La Nueva Barquita. Teniendo la obligación del pago de renta mensual y/o cuotas de mantenimiento, así como el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento;
- e. **Contrato de alquiler de local comercial:** Acuerdo legal suscrito con el Estado Dominicano con el objetivo de alquilar o tomar en calidad de préstamo, uno de los Locales Comerciales del Sector de La Nueva Barquita;
- f. **La Unidad Ejecutora:** Organismo creado mediante Decreto No. 201-14, encargado de la readecuación del sector “La Barquita” de los Minas Norte denominado Unidad Ejecutora para la Readecuación de la Barquita y Entornos;
- g. **Patronato La Nueva Barquita:** Órgano creado para el acompañamiento, mantenimiento y asesoría de manejo comunitario del Condominio La Nueva Barquita y sus entornos, constituido mediante decreto No. 192-16 de fecha catorce (14) de julio del año dos mil dieciséis (2016).

Artículo 3.- Condominio La Nueva Barquita. Éste consta de tres Bloques (A, B, y C) que totalizan 108 locales comerciales, todos con acceso y salida a la vía pública, a ser utilizados para fines comerciales o de servicios, según el uso autorizado por las autoridades correspondientes.

Artículo 4.- Ámbito de Aplicación. El presente reglamento regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los usuarios de las unidades destinadas a locales comercial o de servicios, según el uso autorizado por las autoridades correspondientes del *Patronato La Nueva Barquita*. Las normas de este reglamento serán obligatorias para toda persona haya suscrito con el Estado Dominicano un *Contrato de alquiler de local comercial* en La Nueva Barquita o que se le haya cedido en calidad de préstamo, desde el momento en que tuvieron lugar las operaciones de las que se derivaren sus derechos.

Párrafo.- En todos los actos relativos a derechos reales, sobre los *locales comerciales* del tipo que fueren, deberá hacerse mención de este Reglamento.

TITULO II.

De los Derechos y Obligaciones entre los usuarios de los Locales Comerciales La Nueva Barquita.-

Artículo 5º.- El presente reglamento regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los *usuarios* de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*. Las normas de este reglamento serán obligatorias para toda persona que sea signatario de *Contrato de alquiler de local comercial* en La Nueva Barquita, así como para sus clientes y visitantes.

Artículo 6º.- Los *usuarios* deberán respetar las normas establecidas en el presente reglamento para la mejor convivencia y mantenimiento de la estructura física del Condominio La Nueva Barquita. De manera que no podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita* o del Condominio La Nueva Barquita, o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad de éstos, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en los *Locales Comerciales* materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Artículo 7º.- Tendrán el derecho de gozar de los *Locales Comerciales* en forma ordenada y tranquila, de acuerdo a las normas estipuladas en este Reglamento, y no podrán utilizarla para otro objeto que aquel para el cual le fue asignado en cada caso.

Párrafo.- En todo momento el disfrute y aprovechamiento de los *Locales Comerciales*, tendrá que estar sujeta obligatoriamente al uso o destino que se le haya asignado en el *Contrato de alquiler de local comercial* y el presente reglamento. Debiendo ajustarse a las normas legales y de convivencia contenidas en el mismo.

Artículo 8º.- Obligaciones y deberes de los usuarios: Los usuarios, a cualquier título, de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, deberán observar las siguientes obligaciones y cumplir con los siguientes deberes:

- 1) **Mantener en buen estado el local.** Los *Usuarios* son responsables del cuidado y buen manejo de las instalaciones;
- 2) **Respetar espacio de los vecinos, mantener comportamiento adecuado.** No perturbar la tranquilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad;
- 3) **Mantener el orden y la limpieza de áreas comunes.** Las entradas, escaleras, salidas y espacios deberán permanecer libres en todo momento;
- 4) **Responsabilidad de EL USUARIO.** Los *Usuarios* son responsables de las violaciones de las normas cometidas por empleados de su unidad, sus clientes y visitantes;
- 5) **Señalización y letreros.** Deberán ser ejecutados de acuerdo a la normativa grafica determinada por **EL PATRONATO**. **EL USUARIO** únicamente podrá colocar un letrero por destino comercial, el cual deberá estar ubicado en la fachada interior del *Local Comercial*. El letrero sólo incluirá el nombre de su establecimiento o denominación comercial;
- 6) **Se deberán pagar a tiempo los gastos de mantenimiento establecidos para su local** (agua, recogida de basura y mantenimiento de áreas comunes), así como también los servicios que el usuario reciba de manera particular, tales como energía eléctrica, telecomunicaciones y otros;
- 7) **Presentación de planos.** Presentar, si aplica, dentro del mes siguiente a la firma del *Contrato de alquiler de local comercial*, los planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, sanitarios, el diseño del letrero o rótulo a ser utilizado en la fachada del *Local Comercial*, entre otros, y a solicitar la aprobación por escrito de los mismos a **EL PATRONATO** o quien éste designe, para efectuar las modificaciones y construcciones en el interior del *Local Comercial* que sean necesarias para operar el establecimiento a ser instalado. En caso de incumplimiento de su obligación de someter los planos dentro del plazo indicado, deberá pagar la penalidad establecida. En caso de que dicho incumplimiento se extienda por un plazo superior a treinta (30) días, **EL PATRONATO** podrá dar por terminado el *Contrato de alquiler de local comercial*. De igual forma, deberá cumplir con el calendario y horario de trabajo establecido por **EL PATRONATO**

a fin de no entorpecer las operaciones normales del Condominio La Nueva Barquita (locales comerciales, viviendas, áreas comunes, etc). **EL PATRONATO** o quien éste designe, se reserva el derecho de rechazar a su sólo criterio cualquier diseño que considere inadecuado para el desarrollo comercial de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, debiendo comunicarlo así a **EL USUARIO** para que éste efectúe los cambios que sean necesarios;

- 8) **Cumplimiento de las normas.** Cumplir con todas las resoluciones y decisiones de **EL PATRONATO**, así como con las disposiciones contenidas en el Régimen de Condominio, las Normas Generales de Operación, y el Manual de Normas Técnicas y Diseño, y reconoce que podrán ser variados de vez en vez y está de acuerdo en cumplirlos a cabalidad, incluyendo cualesquiera resoluciones, reglas y normas adoptadas por **EL PATRONATO** o quien éste designe;
- 9) **Cuidado y uso del local.** A cuidar el *Local Comercial* y dispensarle el cuido de un buen padre de familia y usarlo exclusivamente a los fines que le ha sido destinado y que aparecen descritos en el Objeto del *Contrato de alquiler de local comercial*. Esta obligación incluye la absoluta prohibición de sustituir, en todo o en parte, el nombre comercial o denominación y las actividades y/o servicios para las que le ha sido dado y debiendo devolverlo en manos de **EL PATRONATO** en óptimas condiciones;
- 10) **Pago de la renta mensual.** A pagar puntualmente la Renta Mensual del *Local Comercial*, así como también al pago de los Gastos Comunes al que se incluye en el pago mensual de alquiler (basura y agua);
- 11) **Pago de los gastos.** A pagar puntualmente los servicios individuales del *Local Comercial*, que se originen por concepto de los servicios de energía eléctrica, teléfono, gas licuado y cualquier otro tipo de servicio que establezca **EL USUARIO**, debiendo éste entregar libre de todo cargo o deuda, el *Local Comercial* cuando se produzca la llegada del término o la resolución de su *Contrato de alquiler de local comercial*;
- 12) **Reparación de daños.** A dar aviso inmediato a **EL PATRONATO** de cualquier daño, desperfecto y/o perjuicio que sufra el *Local Comercial* por cualquier causa. Asimismo, salvo que se trate de un daño estructural, a repararlo de inmediato siendo de su total cuenta y cargo los gastos respectivos. El incumplimiento total o parcial de la obligación de reparar el daño de que se trate no libera a **EL USUARIO** de la obligación de cumplir con el pago de la Renta Mensual del *Local Comercial* y pago de gastos comunes. Todos los gastos de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario del *Local Comercial* son de cargo exclusivo de **EL USUARIO**. A los fines del presente artículo, se consideran daños estructurales aquellos producidos por vicios de construcción y no relacionados con el uso del *Local Comercial*;
- 13) **Participación en las actividades de El Patronato.** **EL USUARIO** se obliga a participar activamente en las actividades organizadas por **EL PATRONATO** y colaborar para que las mismas sean exitosas. **EL USUARIO** se obliga a participar en todos los eventos y promociones realizados, celebrados o convocados por **EL PATRONATO**, en la forma, plazos y horarios que ésta determine, lo cual será notificado previamente;
- 14) **Inspección del local.** Permitir a **EL PATRONATO** la inspección del *Local Comercial* y de sus instalaciones, cuando así lo estime conveniente, y a reparar por total cuenta y costo de **EL USUARIO** los desperfectos y/o daños que éste pudiera constatar durante la inspección de que se trate;
- 15) **A recibir el local sin llavines de seguridad.** **EL USUARIO** deberá gestionar los mismos de forma tal que quede garantizada la seguridad del *Local Comercial*. Quedando bajo su responsabilidad la seguridad del mismo así como de la mercancía destinada a los fines de comercialización o cualquier otro fin y que se encuentre dentro del *Local Comercial*;
- 16) **Realización de instalaciones.** A realizar todas las instalaciones eléctricas, sanitarias y de aire acondicionado cumpliendo estrictamente lo establecido en las Normas Técnicas y apegándose a la aprobación escrita que para tales fines le conceda **EL PATRONATO**, y a no modificar dichas instalaciones una vez fueron aprobadas por **EL PATRONATO**, quedando así pues entendido que

- ningún equipo, conducto, ni accesorio podrá instalarse en las áreas comunes sin la previa autorización escrita de **EL PATRONATO**; y,
- 17) Cualquier otro requerimiento que haga **EL PATRONATO**.

Artículo 9°.- Sobre los daños en las unidades: Correrá por cuenta de **EL USUARIO**, las reparaciones y el mantenimiento en buen estado del *Local Comercial* en su dominio, según establece el *Contrato de alquiler de local comercial*; de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su *Local Comercial*, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectivo derecho de uso, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada al *Local Comercial* y hasta la salida del mismo. Los usuarios de los *Locales Comerciales* colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades. Si un usuario no realizare las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otros *Locales Comerciales* o en bienes de dominio común, **EL PATRONATO** le fijará un plazo de quince (15) días para la reparación definitiva. Si las reparaciones no se ejecutaren transcurrido dicho plazo, se procederá conforme a lo establecido en el contrato de uso, pudiendo incluso rescindirse el contrato de uso.

Artículo 10°.- Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos diferente al establecido en su *Contrato de alquiler de local comercial*, el cual forma parte integral del presente reglamento que, a partir de su firma, tiene fuerza de ley entre quienes lo firmaron.

Artículo 11°.- Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes de La Nueva Barquita o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en los *Locales Comerciales* materias que puedan dañar los otros *Locales Comerciales* y unidades del condominio o los bienes comunes. La infracción a lo dispuesto en este artículo será considerada como falta.

Artículo 12°.- Cualquier persona podrá denunciar estas infracciones a **EL PATRONATO**. Éste podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y **EL USUARIO** del respectivo *Local Comercial*, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

TITULO III.

De las Normas Generales Locales Comerciales La Nueva Barquita.-

Artículo 13°.- Normas Generales de operación. **EL USUARIO** está sujeto a las siguientes condiciones, respecto al uso de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, de las áreas comunes y demás facilidades que conforman el Condominio La Nueva Barquita, y en tal sentido está especialmente obligado a las siguientes Normas Generales de operación:

- 1) **Debido uso del local.** A no hacer uso ni permitir el uso imprudente del *Local Comercial* o el uso contrario al orden público y/o a las buenas costumbres por su personal y/o por los clientes o visitantes que acudan al mismo. En estos casos, **EL USUARIO** asumirá toda responsabilidad frente a toda clase de autoridades y/o terceros, sean éstas personas naturales y/o jurídicas, por cualquier riesgo, daño o pago de multas o indemnizaciones que se generen por el incumplimiento del presente inciso;



- 2) **Cumplimiento de horarios.** A apegarse y respetar los horarios diarios de funcionamiento de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita* que determine **EL PATRONATO** y, especial y señaladamente, a programar todas sus actividades durante todos los días de la semana sin excepción alguna. A la fecha de redacción del presente reglamento, el horario de funcionamiento de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita* es el siguiente:

- De domingo a jueves en horario corrido: de 7:00 A.M. a 12:00 A.M.
- Viernes, sábados y feriados en horario corrido: de 7:00 A.M. a 02:00 A.M.

Este horario diario de funcionamiento podrá ser modificado unilateralmente por **EL PATRONATO**, cuantas veces resulte necesario de acuerdo con las necesidades de funcionamiento de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*. En caso de incumplimiento de los horarios en la forma establecida, **EL USUARIO** quedará obligado automáticamente y constituido en mora sin necesidad de requerimiento verbal o escrito a pagar en adición a las sumas convenidas por concepto de renta, las penalidades por incumplimiento establecidas en su respectivo *Contrato de alquiler de local comercial*;

- 3) **Pago de contribuciones aplicables.** A pagar todos los arbitrios, tasas, impuestos, licencias y demás contribuciones a las que el funcionamiento del *Local Comercial* pudiera dar lugar, sin reserva ni limitación alguna y, a acreditar, a la sola solicitud de **EL PATRONATO**, el oportuno y adecuado cumplimiento de tales obligaciones;
- 4) **Fumigación periódica.** Pagar los costos de fumigación que **EL PATRONATO** presentare, y permitir el acceso para realizar dichas actividades cuando sea requerido por escrito por **EL PATRONATO**, o quien éste designe;
- 5) **Vitrinas.** Durante el horario de atención al público las vitrinas nunca podrán estar tapadas o sin su decoración y exhibición de productos. Durante el tiempo en que el *Local Comercial* permanezca cerrado, sus vitrinas y fachadas visibles al público deberán ser cubiertas de la manera que especifique **EL PATRONATO**, o quien éste designe. De igual forma se compromete a incorporar decoración navideña durante el mes diciembre de acuerdo con las recomendaciones de temas que a estos fines le informe **EL PATRONATO**;
- 6) **Uso del nombre del local y de los Locales Comerciales La Nueva Barquita:** Autorizar a **EL PATRONATO** a colocar el nombre y logo de **EL USUARIO** en las publicaciones y promociones, señaléticas internas o externas que realice **EL PATRONATO**. **EL USUARIO**, en sus avisos publicitarios, por cualquier medio de comunicación deberá, si aplica, incluir el nombre y el logo de **EL PATRONATO**;
- 7) **Personal entrenado.** Mantener un personal adecuadamente entrenado y pulcramente vestido para ofrecer un servicio eficiente al cliente, siendo **EL USUARIO** responsable de los salarios y demás obligaciones laborales y de cualquier otro tipo que se deriven de los contratos de trabajo del personal que preste servicios a su favor, incluyendo indemnizaciones y prestaciones laborales, debiendo mantener indemne o indemnizar a **EL PATRONATO** de cualquier tipo de demanda, acción o reclamación resultante de dichas obligaciones, incluyendo honorarios de abogados en que **EL PATRONATO**, o quien este designe, deba incurrir;
- 8) **Instalación de UPS/regulador de voltaje.** Si fuere necesario para el buen funcionamiento de sus operaciones instalar en el *Local Comercial* un UPS y regulador de voltaje con suficiente capacidad para utilizar en sus cajas y equipos especiales con los cuales podrán dar servicio al público durante cambios de energía eléctrica o pequeñas interrupciones en el servicio previa aprobación por escrito de **EL PATRONATO**;
- 9) **Proceso de carga y descarga.** A aparcas, cargar y descargar camionetas, camiones, furgones u otros vehículos sólo en las zonas, horarios y de la forma indicada por **EL PATRONATO** y velar porque esta disposición sea acatada por sus empleados, suplidores y contratistas;
- 10) **Áreas de oficina:** A sólo utilizar pequeñas partes del *Local Comercial*, según sea necesario razonablemente, para almacenaje y oficina, pero sólo en relación con el negocio que se realice en

el *Local Comercial*, en el entendido de que la porción utilizada para estos fines deberá guardar la relación usual con el tipo de negocio de que se trate.

- 11) **Aires acondicionados:** Las unidades de climatización de aire de cada local deben proveer una temperatura ambiental de veintitrés grados Celsius (23°) durante las horas laborables y por lo tanto los termostatos deben ajustarse para lograr este nivel de confort. En caso de que un *Local Comercial* no posea un sistema de aire acondicionado o el mismo se encuentre averiado deberá mantener las puertas del *Local Comercial* abiertas;
- 12) **Medidores.** A cubrir los costos de adquisición correspondientes a los medidores de energía individuales, los medidores de gas, los equipos de control ambiental y de temperatura, de detección de incendio y humo, las interfaces de comunicaciones necesarias para reportar los eventos al centro de control, así como los gastos relativos a su instalación;
- 13) **Vestidores.** A colocar un vestidor por cada 50 metros cuadrados de tienda. Tiendas que tengan menos de 50 metros tendrá que tener un vestidor y siempre tener disponible al público dicho vestidor;
- 14) **Avería de agua.** A autorizar a **EL PATRONATO** a suspender el suministro de agua al *Local Comercial* en caso de avería, hasta tanto sea reparada la misma;
- 15) **Extintores de incendio:** Independientemente de otros sistemas contra incendios que puedan existir en los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, mantener e instalar en un lugar fácilmente accesible dentro del *Local Comercial* los extintores de incendio necesarios con la capacidad adecuada al *Local Comercial* y en perfecto estado de funcionamiento;
- 16) **Renovación periódica.** A renovar periódicamente, por su propia cuenta y costo, las instalaciones, equipos y mobiliario introducidos en el *Local Comercial*, a fin de mantener siempre, durante la vigencia de este Contrato, la mejor presentación del inmueble y un buen estándar técnico, con relación a la naturaleza de las actividades y/o servicios que desarrollará en él;
- 17) **Reparaciones del local.** En caso de averías y daños ocasionados en *Local Comercial* que corran por cuenta de **EL USUARIO**, éste reconoce que **EL PATRONATO** tiene la facultad de realizar las reparaciones necesarias y requerir de **EL USUARIO** el reembolso de las sumas pagadas por **EL PATRONATO** por tal concepto, más un quince por ciento (15%) adicional por cargos administrativos. Asimismo, en caso de que de producto de las averías o daños en *Local Comercial*, se ocasione daños en algún otro local o en la mercancía de otro usuario, **EL USUARIO** es responsable de reparar los daños causados. En ese sentido, **EL PATRONATO** tiene la facultad de reparar el daño causado al otro *usuario*, pagar la mercancía dañada, y requerir de **EL USUARIO** el reembolso de las sumas pagadas por **EL PATRONATO** por tal concepto, y **EL USUARIO** quedará obligado al pago de las mismas. De igual forma, cuando el agraviado por los daños ocurridos en otro local sea **EL USUARIO** o las mercancías dentro del *Local Comercial*, éste tiene la obligación de reportarlo a **EL PATRONATO** en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas, de lo contrario no tendrá derecho a reclamarle a **EL PATRONATO** las reparaciones. A estos fines **EL USUARIO** deberá mostrar facturas fehacientes que demuestren el valor de las mercancías dañadas;
- 18) **Manejo de desechos sólidos.** A movilizar la basura o desechos con estricto apego a las reglas y procedimientos establecidos en el Manual de manejo de desperdicios orgánicos e inorgánicos, en el entendido de que **EL USUARIO** no podrá de modo provisional ni permanente ocupar las áreas de carga, ni las áreas comunes con dichos desechos. Este manual puede ser modificado en cualquier momento por **EL PATRONATO**. Si fuere necesario, a cumplir con el proceso del manejo de desechos que por su naturaleza fueren considerados como peligrosos;
- 19) **Los locales de expendio de comida.** Éstos deberán instalar y mantener en perfecto funcionamiento extracción de grasa y humo según las estipulaciones del Manual de Normas Técnicas con la finalidad de proporcionar un ambiente puro, higiénico y adecuado a los usuarios;
- 20) **Cierre del local para reformas.** Durante el tiempo en que el *Local Comercial* permanezca cerrado, sus vitrinas y fachadas visibles al público, deberán ser cubiertas de la manera que especifique **EL PATRONATO**;

- 21) **Control en la exhibición de mercancía.** A exhibir la mercancía en las vitrinas y/o módulos conforme las disposiciones establecidas al respecto por **EL PATRONATO** el cual está encargado de velar por el buen funcionamiento y la imagen de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, no pudiendo en este sentido entorpecer la visual con mercancía ni con cualquier otro tipo de objetos tales como abanicos, globos, afiches, letreros ni cualquier otro tipo de elemento que entorpezca la visual o dañe la imagen de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*. Por razones de imagen de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, en el *Local Comercial* no se podrán exhibir cajas que estén visibles al público. **EL USUARIO** deberá solicitar por escrito una autorización para esos fines, previo a la colocación de las mismas;
- 22) **Movimiento de mercancía.** A que todos los equipos y artefactos para la manipulación de cargas en el *Local Comercial*, que sean manipulados fuera del *Local Comercial* destinado para carga en el parqueo, sean propulsados a mano, y estén provistos de ruedas de goma. Asimismo, **EL USUARIO** acepta y reconoce que **EL PATRONATO** o su delegado, podrá retirar a expensas de **EL USUARIO**, las mercancías y artículos pertenecientes a **EL USUARIO** o personas autorizadas por éste, que estén colocados o almacenados en el interior de las áreas comunes, sin la autorización por escrito de **EL PATRONATO**, incluyendo en el pasillo de circulación o de servicio, en el entendido de que, **EL PATRONATO** no contraerá ninguna responsabilidad por este hecho. Asimismo queda entendido que **EL USUARIO** solo podrá movilizar las mercancías, artículos y materiales de construcción a través de los pasillos correspondientes, sujeto a las reglas establecidas por **EL PATRONATO** y de la manera y los horarios que ésta indique;
- 23) **Obligación de realizar mejoras y adecuaciones.** A realizar todas las mejoras y adecuaciones al *Local Comercial* que le sean requeridos por **EL PATRONATO** para el buen desempeño comercial y de acuerdo con los lineamientos de **EL PATRONATO** en un plazo no mayor de sesenta (60) días luego de la notificación recibida a estos fines por parte de **EL PATRONATO**, pudiendo **EL PATRONATO** realizar dichos trabajos en caso de que **EL USUARIO** no los ejecutare, y facturar los mismos a **EL USUARIO** el cual deberá cubrirlos a su solo costo, así como los cargos de penalidad por incumplimiento contractual que conlleve.

TITULO IV.
De las Prohibiciones.-

Artículo 14º.- Queda prohibida la realización de las siguientes actividades dentro de La Nueva Barquita:

1. No se podrán alterar los colores de las paredes exteriores y de otras áreas comunes, ni abrir huecos, ni hacer anexos;
2. Prohibido tirar sustancias que obstruyan o dañen las tuberías o que pongan en peligro la salud o la seguridad del edificio y de las plantas de tratamiento con fitodepuración (macrofitas);
3. Prohibido utilizar amplificadores de sonido, instrumentos musicales, tono de voz muy alto y palabras obscenas;
4. Queda expresamente prohibido utilizar los locales comerciales como oficina, acondicionar y decorar el *Local Comercial* con materiales y mobiliario que sean afectados negativamente por potenciales filtraciones que existieron o que se presentaran en el *Local Comercial*, siendo **EL USUARIO** el único responsable de reparar y/o reemplazar estos materiales en la eventualidad de una filtración;
5. El uso del *Local Comercial* será sólo para el fin que se asignó. No se podrá subalquilar ni ceder el local a terceras persona. No podrá ser utilizado para otro uso que no sea comercial o institucional, ni ser vandalizado o tener conductas reñidas con la moral;
6. No efectuar modificaciones o construcciones al *Local Comercial*, ni a la estructura externa del mismo, ni pintar o decorar paredes, puertas o ventanas que den a las áreas comunes o al exterior

de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, que modifiquen la estética del conjunto o afecten otros locales o la seguridad de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, sin la previa autorización por escrito de **EL PATRONATO**. En este sentido, no colocará toldos, artefactos, lámparas u objetos similares en los pasillos y ventanas exteriores del *Local Comercial*, o aditamentos de hierro forjado, aluminio u otros similares, que afecten la estética o arquitectura general del edificio sin la previa autorización por escrito de **EL PATRONATO**;

7. No realizar en el *Local Comercial* obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás o que interrumpan, aunque sea temporalmente, el uso de las áreas comunes, a menos que sea con la previa autorización por escrito de **EL PATRONATO**;
8. No utilizar los servicios o instalaciones de plomería para fines distintos de aquellos para los cuales fueron construidos, en el entendido de que todas las líneas de desagüe se mantendrán despejadas y libres de todo atasco, no debiendo tirar en las mismas ninguna sustancia extraña o perjudicial. El costo de la reparación de cualquier rotura, atascamiento o daños como consecuencia de una violación a esta estipulación por **EL USUARIO**, sus empleados, clientes, visitantes o representantes, correrá a cargo única y exclusivamente del **EL USUARIO**;
9. No guardar ni permitir que se guarden animales vivos dentro del *Local Comercial*, a menos que se hayan adquirido para fines de comercialización, y existan mecanismos adecuados para alojar dichos animales, diseñados e instalados por **EL USUARIO** a sus expensas, y aprobados previamente por escrito por **EL PATRONATO**;
10. No tener dentro del *Local Comercial* o de cualquier área de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, materiales químicos inflamables, explosivos, materiales antihigiénicos o que produzcan humedad, malos olores, humos o cualquier clase de molestias a los demás o que puedan atentar contra la salud, sin la debida autorización por escrito de **EL PATRONATO**;
11. No utilizar estufas de gas o de electricidad u otros aparatos que produzcan fuego, que no cumplan con los requisitos de calidad establecidos por El Indocal;
12. No colocar dentro o en la vitrina del *Local Comercial* productos, carteles, afiches, promociones, pancartas, y toda señalización realizada a mano, o cartulina etc., sin la previa autorización de **EL PATRONATO**. Igualmente no se puede realizar ni colocar letreros o aviso alguno sobre ninguna venta por “cierre de negocio” o “quiebra” o su equivalente, ni permitir que el *Local Comercial* sea utilizado como casa de saldos, compraventa, establecimiento de productos excedentes o cualquier otro tipo de negocio o actividad similares que puedan dañar la reputación de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, a menos que sea con la autorización previa por escrito de **EL PATRONATO**. No se podrá ofertar ni publicar en el *Local Comercial* los precios ni los especiales de la mercancía con carteles, etiquetas, papeles, cartulinas, tape, cartones, marcadores que estén manuscritos, en pobre condición, deteriorado, ilegibles, o que no vayan acorde con los más altos estándares de calidad, según el criterio de **EL PATRONATO**;
13. No usar amplificadores de sonidos, altoparlantes, fonógrafos, televisores, instrumentos de música, medios publicitarios, luces, proyectores, radios, equipos electrónicos o cualquier otro instrumento de reproducción de imagen y/o sonido que perturben a los demás y que puedan ser oídos fuera del *Local Comercial*, a solo juicio de **EL PATRONATO**;
14. No tender o secar ropas y otros artículos en las ventanas, barandas, pasillos, terrazas, escaleras, etc. o permitir la limpieza de los mismos en la parte exterior del edificio;
15. No tener su almacén visible ni accesible al público;



- 
16. No colocar los utensilios, recipientes y los químicos de la limpieza del *Local Comercial* en las áreas comunes, pasillos de servicio o a la vista de los clientes de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*;
 17. No ocupar con mercancías, mesas, ni exhibidores o cualquier otro objeto, ni de cualquiera otra forma, de modo provisional, ni permanente, otros locales comerciales o áreas comunes, sin la previa autorización por escrito de **EL PATRONATO**, a pena de que dichas mercancías, mesas, exhibidores o cualquier objeto colocado por **EL USUARIO** sin la debida autorización en las áreas comunes sean removidas por **EL PATRONATO** quedando la misma, así como **EL PATRONATO**, libre de cualquier responsabilidad, renunciando **EL USUARIO** por este medio a cualquier tipo de reclamación legal. Tampoco a utilizar las áreas comunes para ninguna actividad que no sea el de la libre circulación de sus usuarios, en especial no podrá, ser utilizada para vender, ni promocionar, ni celebrar reuniones, cumpleaños, actos, ni juegos de menores, salvo que sea autorizado previamente por escrito por **EL PATRONATO**. Asimismo, a no utilizar ni permitir a sus empleados el uso del *Local Comercial* o las áreas comunes de La Nueva Barquita como vivienda, comedor, dormitorio, área de descanso o alojamiento. No deberá movilizar fuera del *Local Comercial* los equipos propios de su operación sin la previa autorización por escrito de **EL PATRONATO**;
 18. No modificar en todo o en parte la Categoría, ni los Productos a Comercializar, ni los servicios, ni incluir productos o servicios en promociones, actividades o ventas de pasillo de los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*.

Artículo 15º.- De las prohibiciones en áreas comunes: a los fines de garantizar el sano disfrute colectivo de las áreas comunes quedan prohibidas la realización de las siguientes actividades:

1. No podrán ser utilizadas como almacén, depósito o sitio para conservar mercancías u otros efectos; aunque sea temporalmente;
 2. No podrán permanecer animales en esas áreas, ni momentánea ni permanentemente;
 3. No podrán utilizarse para reuniones, actos, ni juegos, exceptuándose las áreas dispuestas específicamente para esos fines. A menos que sea solicitado un permiso especial que deberá otorgar **EL PATRONATO**;
 4. No se podrá colocar letreros o anuncios en las áreas comunes o áreas públicas de uso condicionado. Exceptuando aquellas autorizadas por **EL PATRONATO**;
 5. No se podrá alterar, en cualquier forma, incluso pintar de colores distintos, las paredes y otras partes comunes;
 6. No se podrán colocar muebles de usos particulares de manera que obstruyan el paso de los vecinos;
 7. Verter basura o escombros de cualquier tipo fuera de las áreas destinadas para tales fines;
 8. Estacionar vehículos pesados sin la autorización de **EL PATRONATO**;
 9. No se podrá ocupar las áreas comunes con vehículos de motor o motocicletas;
 10. No se podrá colocar equipos de sonidos o disponer de ella para actividades privadas;
 11. Alterar, modificar, destruir o mermar las condiciones de cualquiera de los espacios de esparcimiento, áreas comunes o áreas públicas de uso condicionado descritos en el presente reglamento;
 12. Prohibidas las ventas o establecimiento de puntos comerciales en las áreas comunes o áreas públicas de uso condicionado, sin la autorización de **EL PATRONATO**.
- 



Artículo 16°.- La notificación por parte de **EL PATRONATO** a un mismo usuario de uno de los *Locales Comerciales* que conforman los *Locales Comerciales La Nueva Barquita*, de dos (2) advertencias en el mismo mes, será considerada una falta sujeta al régimen de sanciones descrito en el presente reglamento.

Artículo 17°.- Régimen Disciplinario. Se considerarán faltas aquellas acciones que atenten contra esta normativa u otra emanada de **EL PATRONATO**, que alteren la convivencia comunitaria, que causen deterioro del edificio, sus instalaciones o al mobiliario, y en general, las que no se atengan a un comportamiento cívico.

Párrafo I. El incumplimiento del presente reglamento será constitutivo de una falta leve con excepción de los apartados que se indican como constitutivos de falta grave. La realización reiterada de conductas constitutivas de faltas leves constituye una falta grave, en el modo que se establece en el presente apartado.

Párrafo II. Sanciones. una (1) falta leve dará a lugar a una amonestación por parte de **EL PATRONATO**. Tres (03) amonestaciones se considerará una falta grave. Las faltas graves podrán conllevar como sanción la extensión del período de adaptación y derecho de uso, desde un (01) día hasta tres (03) años.

Párrafo III. El incurrimento reiterado en faltas graves se tendrá como incumplimiento contractual y dará lugar a la terminación del *Contrato de alquiler de local comercial*.

TITULO V:

De la Contribución a los Gastos Comunes.-

Artículo 18°.- Cada *usuario* deberá pagar oportunamente los gastos comunes, en los primeros cinco (5) días de cada mes, según la suma establecida según lo fiscalizado, teniendo un recargo mensual del 10%, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común. Se considerarán gastos comunes aquellos correspondientes a la recogida de basura, limpieza y mantenimiento de las áreas comunes. La obligación del *usuario* de un *Local Comercial* por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición. Cada *usuario* deberá pagar, conjuntamente con las cuentas particulares de su *Local Comercial*, tales como servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicho *Local Comercial* en los gastos comunes extraordinarios que no se encuentren incluidos en el pago del mantenimiento, por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones que constituyen bienes comunes. Para estos efectos la contribución que corresponde a cada una de las unidades del condominio será determinada por **EL PATRONATO** previo análisis y cotización de la situación.

Artículo 19°.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Patronato. Éste podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anuales anticipados para facilitar su cobro. Al término de cada período deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos.

Artículo 20°.- En Patronato deberá formar una reserva para atender reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará entre otros recursos con el porcentaje de recargo (10% mensual acumulativo) sobre los gastos comunes.

Artículo 21°.- A parte de los gastos de mantenimiento son cargas comunes las siguientes:

1. Los gastos de adquisición de equipos y materiales para el mantenimiento y reparación de las cosas comunes, así como la mano de obra de los mismos;

2. Los gastos de electricidad, agua, basura, y de otros servicios comunes utilizados para todos los *usuarios* o para las cosas comunes;
3. Las primas de Seguros colectivos del Condominio (en caso de que se contrate);
4. Todos los otros gastos en que sea necesario incurrir para el mantenimiento y buen funcionamiento del Condominio y de las cosas comunes;
5. Otros gastos de Administración.

Párrafo.- Todo propietario que agrave por su hecho las cargas comunes, deberá soportar el solo los gastos que tal hecho ocasione.

