

ANEXO A

Asamblea General Constitutiva del Patronato La Nueva Barquita,
celebrada en fecha 21 de julio de 2016

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y USO DE VIVIENDA "LA NUEVA BARQUITA" SANTO DOMINGO NORTE

TITULO I. Del Reglamento de uso de viviendas sociales La Nueva Barquita-----	Página 2
TITULO II. De los Derechos y Obligaciones entre los usuarios de La Nueva Barquita-----	Página 4
TITULO III. De las prohibiciones-----	Página 6
TITULO IV. De la Contribución a los Gastos Comunes o mantenimiento-----	Página 8
TITULO V. De la Administración del Patronato-----	Página 9

La R

MP

Reglamento de uso de vivienda y convivencia en "La Nueva Barquita"
Santo Domingo Norte

TITULO I. Del Reglamento de uso de Viviendas Sociales La Nueva Barquita.-

Artículo 1º.- Se establece el presente reglamento contentivo de las normas de uso de vivienda social y administración para el proyecto habitacional "La Nueva Barquita" en Santo Domingo Norte, República Dominicana.

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

- a. **Unidad funcional:** Los inmuebles que forman los bloques partes del condominio de viviendas sociales del sector La Nueva Barquita, sobre los cuales será posible constituir dominio exclusivo;
- 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 el **Contrato de préstamo de uso o comodato tendente a donación mediante Bien De Familia** en el Sector de La Nueva Barquita con el Estado Dominicano. Teniendo la obligación del pago del mantenimiento y del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente reglamento;
- e. **Morador/ocupante/residente:** Todos los miembros del núcleo familiar del Usuario, que se encuentren empadronados o autorizados por el Patronato, y que hayan sido indicados en la declaración jurada de reubicación, para habitar la Unidad;
- f. **Contrato de Uso o Comodato:** Acuerdo legal de Concesión de Uso de Vivienda Social en el Sector de La Nueva Barquita, suscrito con el Estado Dominicano;
- g. **Periodo de Adaptación:** Es un periodo de diez (10) años contados a partir de la entrega de la vivienda al Usuario (a), hasta la suscripción del Contrato Definitivo de Traspaso Unidad, con lo cual se obtendrá la Propiedad del inmueble;
- h. **Certificado de cumplimiento:** Documento emitido por el Patronato que acredita que el usuario ha cumplido satisfactoriamente con el periodo de adaptación y por tanto puede culminar el proceso pasando a ser propietario definitivo;
- i. **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;
- j. **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).
- k. **Unidad Gestora del Patronato La Nueva Barquita:**
- l. **Representante de Escalera:** Persona que colabora de forma voluntaria procurando el orden, la limpieza y el cumplimiento del Reglamento del Condominio La Nueva Barquita en el área común de las escaleras que le corresponda, facilitando la coordinación y armonía entre los usuarios que utilicen dicha escalera.
- m. **Representante de Bloque:** Persona que colabora de forma voluntaria procurando la coordinación, comunicación, acuerdos y ejecución de acciones con participación de los residentes, así como la integración a lo interno del Bloque que le corresponda y la integración con los demás bloques.

Artículo 3.- Condominio La Nueva Barquita. Éste consta de tres Bloques (A, B, y C) que totalizan 1,752 unidades funcionales, todas con acceso y salida a la vía pública, pudiendo ser susceptibles de derecho de propiedad exclusiva sobre cada una de ellas y de copropiedad sobre las áreas comunes, a ser utilizados para fines de vivienda familiar, comercial y/o mixto, según el uso autorizado por las autoridades correspondientes a las familias reubicadas del antiguo Sector de La Barquita, Los Minas Norte, del

Municipio de Santo Domingo Este.

Artículo 4.- Ámbito de Aplicación. El presente reglamento regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los usuarios, y eventuales propietarios, de las unidades destinadas a vivienda familiar, comercial y/o mixto, según el uso autorizado por las autoridades correspondientes del Condominio La Nueva Barquita. Las normas de este reglamento serán obligatorias para toda persona que sea beneficiada con una Unidad del tipo familiar dentro de dicho condominio y para quienes lo adquieran posteriormente, para los ocupantes a cualquier título de las unidades, y los invitados de los beneficiarios u ocupantes, a partir de la fecha en que el beneficiario u ocupante comience a usufructuar el bien.. De igual forma, el presente reglamento rige los derechos y obligaciones para el uso de las áreas comunes del Condominio La Nueva Barquita.

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

Artículo 5.- Para los efectos del presente reglamento se entenderá por unidades los apartamentos que forman parte de un conjunto o condominio de viviendas sociales, sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. Las unidades que integran el condominio, como asimismo los bloques o sectores en que éste se divide, los parques y los bienes de dominio común, deberán singularizarse en los planos del complejo habitacional **La Nueva Barquita**.

Artículo 6.- El proyecto habitacional La Nueva Barquita está formada por tres Bloques: A, B, y C. Cada bloque tendrá un representante de los usuarios.. El Patronato La Nueva Barquita reconocerá a uno de estos representantes como miembro del Patronato,

Párrafo I: Los representantes de bloques serán elegidos de los representantes de escalera, de acuerdo a los siguientes enunciados:

- a. Habrá un representante de los usuarios por cada escalera de cada edificio.
- b. Cada edificio celebrará una elección para elegir un representante por cada escalera.
- c. Los usuarios votarán solo por el representante que le corresponda según la escalera de acceso de su apartamento.
- d. Los representantes de escalera se elegirán una vez al año, pudiendo ser reelegidos solo una vez de manera consecutiva.
- e. Los representantes de escalera de cada bloque participarán en una elección para elegir a su representante de bloque.
- f. Los representantes de bloque se elegirán una vez al año, pudiendo ser reelegidos solo una vez de manera consecutiva. Los representantes de escalera que hayan sido elegidos por dos periodos consecutivos deberán esperar por lo menos un periodo de gestión para poder ser elegidos nuevamente.
- g. El Director Ejecutivo del Patronato elegirá a uno de los representantes de bloque como miembro del Consejo Ejecutivo del Patronato.

Párrafo II: Para ser elegible como representante de los habitantes del proyecto habitacional La Nueva Barquita, el candidato deberá cumplir con todas las condiciones establecidas a continuación:

- a. Ser titular del derecho de uso de uno de los apartamentos del proyecto habitacional La Nueva Barquita;
- b. Estar al día con el pago del mantenimiento de la unidad funcional donde habita;



- c. Poseer certificación de fiel cumplimiento de las reglas establecidas en este reglamento y en el contrato de préstamo de uso o comodato tendente a donación con constitución de bien de familia, emitida por el Patronato.
- d. Cumplir con el proceso formativo impartido por el Patronato para el cumplimiento del servicio de representante de los usuarios.

Párrafo III: Las tareas que corresponden a los representantes de bloque y representantes de escalera son las siguientes:

1. Representantes de Escalera:

- a. Recibir y distribuir comunicaciones, de parte del Patronato, a los residentes en sus respectivas escaleras.
- b. Coordinar con sus respectivos residentes de escaleras, la limpieza de la escalera y pasillos correspondientes.
- c. Tener el control de la puerta de acceso a la azotea. Establecer un horario para abrirla y otro para cerrarlas. Velar por el fiel cumplimiento de estos horarios.
- d. Participar en reuniones y actividades a las que se les convoque.
- e. Presentar inquietudes y situaciones relacionadas con el cumplimiento del Reglamento por parte de los residentes. Pasarlas al Representante del Bloque para que éste las canalice hacia el Patronato.
- f. Cumplir con el Proceso Formativo que ofrece el Patronato para el cumplimiento de su servicio.

2. Representantes de Bloques:

- a. Cumplir y promover el cumplimiento del Reglamento del Condominio LNB, de acuerdo con las disposiciones del Patronato.
- b. Servir de apoyo a las ejecuciones del Patronato en beneficio del buen vivir de los residentes en LNB.
- c. Recolectar y canalizar hacia el Patronato los diagnósticos y situaciones detectados por los Representantes de Escaleras y los que, personalmente identifique del Bloque bajo su coordinación.
- d. Fungir como enlace entre los Representantes de Escaleras y los Residentes del Bloque.
- e. Recibir y distribuir comunicaciones, de parte del Patronato, para los Representantes de Escaleras.
- f. Mantener informado al Patronato sobre el cumplimiento de los servicios a los que se han comprometido los Representantes de Escaleras.
- g. Participar en todas las actividades de integración entre los Bloques y aquellas realizadas en el Bloque que representa.
- h. Participar en todas las reuniones y actividades a las que les convoque el Patronato.
- i. Cumplir con el Proceso Formativo que ofrece el Patronato para el cumplimiento de su servicio.

Artículo 7º.-Áreas Comunes. Son áreas comunes aquellas sobre los cuales los usuarios tienen derecho de uso y goce, siendo esos elementos para uso de todos ellos, tal como lo señala este Reglamento. El condominio **La Nueva Barquita**, está conformado por las áreas y facilidades comunes descritas a continuación:

- a. Todas las partes estructurales de la construcción, tales como cimientos, paredes maestras y medianeras, techos columnas, escaleras, vestíbulos, pasarelas y vigas;
- b. Todas las áreas de acceso peatonal, accesos a la vía pública, verjas, escaleras ordinarias con acceso a todas las unidades funcionales y escaleras de emergencia;
- c. Todas aquellas partes del edificio donde ningún usuario pueda invocar un derecho de uso exclusivo;
- d. El solar sobre el cual se edifica el Condominio; así como el patio, área de jardines y sus accesorios,

- parque de esparcimiento, jardines, muros y lámparas externas;
- e. Las instalaciones centrales de energía eléctrica, comunicación, agua, basura, desagüe de tuberías de sanitarios y cocinas, etc., siempre que se encuentren dentro de los pisos, muros y tabiques, con exclusión de los enchufes y otros artefactos que estén dentro de cada local;
 - f. El área total de la azotea del edificio y los artefactos allí colocados;
 - g. Las escaleras;
 - h. El área de parqueo;
 - i. Parques, canchas, complejos y/o instalaciones deportivas, así como cualquier otro espacio destinado a esparcimiento del cual no pueda reclamarse uso exclusivo, y que se encuentren dentro del Condominio.

Artículo 8.- Uso de áreas comunes. Cada usuario podrá servirse de los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás usuarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo determinado en el presente reglamento, y en los demás lineamientos determinados por el Patronato.

Párrafo I.- Las áreas comunes, las de acceso peatonal, accesos a la vía pública, calles, aceras, parques, canchas, instalaciones deportivas, multiuso, plazas, anfiteatro, y cualquier otro espacio destinado a esparcimiento del cual no pueda reclamarse uso exclusivo, y que se encuentren dentro del condominio La Nueva Barquita, se considerarán áreas públicas de uso condicionado. El Patronato podrá condicionar, restringir o limitar el tránsito y horario de circulación, así como el acceso a de personas o vehículos ajenos al condominio, sobre las áreas comunes y públicas de uso condicionado, con la finalidad de garantizar la preservación y funcionamiento de las mismas.

Párrafo II.- Corresponderá al Patronato el mantenimiento de las áreas comunes, así como de las áreas públicas de uso condicionado.

TITULO II: De los Derechos y Obligaciones entre los usuarios de La Nueva Barquita.-

Artículo 9º.- El presente reglamento regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de residentes de La Nueva Barquita. Las normas de este reglamento serán obligatorias para toda persona que sea signatario de un contrato de uso de unidad funcional de La Nueva Barquita, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes e invitados a cualquier título de esas unidades.

Párrafo I: Cuando un usuario o residente reciba un invitado deberá explicarle las normas de convivencia de La Nueva Barquita, incluyendo todo lo contenido en el presente reglamento. El residente asumirá la responsabilidad solidaria de las actuaciones de sus invitados.

Párrafo II: En caso de que el invitado incurra en un comportamiento sancionable por el presente reglamento, la falta se le imputará al titular del derecho de uso, en cuyo caso dicho titular del derecho de uso será objeto del procedimiento administrativo sancionatorio.

Artículo 10º.- Los Usuarios deberán respetar las normas establecidas en el presente reglamento para la mejor convivencia y calidad de vida, así como un mejor mantenimiento de la estructura física del condominio. De manera que no podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio 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 las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Párrafo: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 11°.- Tendrán el derecho de gozar de las Unidades en forma ordenada y tranquila, de acuerdo a las normas de convivencia, estipuladas en este Reglamento, y no podrán utilizarla para otro objeto que aquel para el cual le fue asignado en cada caso.

Párrafo I: En todo momento el disfrute y aprovechamiento de la Unidad, tendrá que estar sujeta obligatoriamente al uso o destino que se le haya asignado en el contrato de uso y el presente reglamento. Debiendo ajustarse a las normas legales y de convivencia contenidas en el mismo.

Párrafo II: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 12°.- Los Usuarios, a cualquier título, de las unidades del condominio La Nueva Barquita, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los que corresponden a los demás ocupantes del condominio. Un usuario será considerado Propietario, única y exclusivamente cuando haya transcurrido el periodo de adaptación establecido en este reglamento y el contrato de derecho a uso y su derecho se encuentre amparado mediante un duplicado o extracto de Certificado de Título del Dueño expedido por el Registrador de Título correspondiente. A tales fines el Patronato expedirá un Certificado de Cumplimiento al término satisfactorio del período de Adaptación. Una vez conseguida la calidad de Propietario, el inmueble pasa a ser bien de familia con las especificidades y particularidades que establece la ley.

Párrafo: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 13°.- Obligaciones y deberes de los usuarios: Los Usuarios, a cualquier título, de las unidades del condominio La Nueva Barquita, deberán observar las siguientes obligaciones y cumplir con los siguientes deberes:

1. Asistir a las reuniones de su edificio, bloque, o asambleas generales que se realicen en el condominio;
2. Abstenerse de realizar un uso o aprovechamiento que no sea el señalado expresamente para su unidad, es decir, la de dedicar la misma a fines residenciales;
3. Las obras que ejecute cada usuario para la conservación, reparación, estética, higiene, seguridad y mejoras de su unidad, las realizará sin que pueda perturbar el uso y goce legítimo de los demás usuarios;
4. Mantener la unidad como vivienda unifamiliar, así como actualizar el padrón que mantiene el patronato. Para los casos en que se solicite agregar otro miembro en el padrón, el Usuario deberá aportar los siguientes documentos: carta de solicitud con las razones que lo motivan, cédula de identidad de la persona que se pretende incluir, autorización de la persona que figura como cabeza de familia y Certificación de No Antecedentes Penales. En los casos que se trate de menores de edad, se deberá aportar el acta de nacimiento del mismo. Si se trata de parejas, aportar la Declaración de Unión Libre o Acta de Matrimonio que lo avale;
5. Cualquier obra realizada por un usuario de unidad, no podrá cambiar, modificar o alterar de ningún modo la estructura o el diseño arquitectónico del edificio, salvo expresa autorización del Patronato;
6. Los usuarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades;
7. Mantener en buen estado la unidad funcional que le fue asignada mediante contrato de uso;
8. Recibir en los tiempos establecidos y con la periodicidad establecida a las brigadas de revisión de los apartamentos y áreas comunes de La Nueva Barquita;
9. Acogerse a las disposiciones de este reglamento y cualquier otra resolución o disposición que sea tomada por el Patronato;
10. Respetar el entorno, cuidar los espacios públicos que forman parte del condominio;

11. Respetar y cumplir las disposiciones de ruido que se establezcan en el condominio;
12. Ser garante social del edificio cuando le corresponda;
13. Votar en las elecciones de edificios y para elegir representante de escalera y de bloque frente al Patronato;
14. Mantener un comportamiento adecuado;
15. Respetar el espacio de sus vecinos;
16. Mantener el orden y la limpieza en las escaleras y espacios comunes;
17. Mantenerse al día en el pago del mantenimiento de las áreas comunes y demás aportes que sean requeridos por el Patronato a los usuarios para cubrir situaciones extraordinarias de mantenimiento de las áreas comunes;
18. Cada usuario deberá velar por la seguridad de los menores de edad bajo su guarda o custodia, tanto dentro de su unidad como en las áreas comunes del proyecto;
19. Colaborar con la limpieza de los espacios comunes en caso de ser necesario;
20. Presentarse por ante el Patronato cuando sea necesario y contribuir o colaborar con los trámites que fueren necesarios a los fines de adquirir la titularidad definitiva de su inmueble;
21. Los padres están obligados respecto a la escolaridad de sus hijos menores de edad;
22. Cualquier otro requerimiento que haga el Patronato.

Párrafo: La violación a cualquiera de los numerales del presente artículo constituye una falta.

Artículo 14°.- Sobre los daños en las unidades: Correrá por cuenta del usuario, las reparaciones y el mantenimiento en buen estado de la unidad en su dominio, según establece el contrato de uso; de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, 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 a la unidad y hasta la salida de la misma. Los usuarios de las unidades 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 otras unidades 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.

Párrafo: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 15°.- Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos diferente al residencial, según lo que establece el contrato de uso firmado y que forma parte integral del presente reglamento que, a partir de su firma, tiene fuerza de ley entre quienes lo firmaron.

Párrafo: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 16°.- Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio 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 las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. La infracción a lo dispuesto en este artículo será considerada como falta.

Párrafo: La violación al presente artículo constituye una falta.

Artículo 17°.- Cualquier persona podrá denunciar estas infracciones al Patronato. El Patronato 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 de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

TITULO III. De las prohibiciones.-

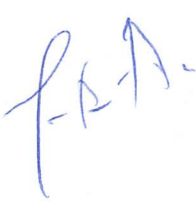
Artículo 18°.- Queda prohibida la realización de las siguientes actividades dentro del condominio de La Nueva Barquita:

1. Ningún usuario podrá establecer en el edificio ninguna forma de explotación que no sea aquella para el cual se ha destinado su unidad;
2. Se prohíbe expresamente la realización de cualquier actividad que pueda perjudicar la estabilidad y solidez del edificio, así como la tranquilidad de los otros usuarios;
3. Está formalmente prohibido tirar en los lavamanos, duchas y sanitarios, objetos, líquidos o sustancias susceptibles de obstruir o dañar las tuberías;
4. Se prohíbe la introducción o almacenamiento de cualquier tipo de materiales peligrosos, insalubres, que produzcan malos olores, volátiles, inflamables, ilegales y más generalmente peligrosos para la salud, higiene y seguridad de la edificación y de sus ocupantes, así como la realización de actividades peligrosas y más específicamente, experimentos con productos químicos u otros materiales considerados peligrosos;
5. Está prohibido el uso de anafes, carbón o cualquier otro aparato que pueda provocar un incendio en la unidad;
6. Deberán evitarse en las unidades y áreas comunes conversaciones con voz excesivamente alta, o cualesquiera ruidos, ya sea por música o de cualquier tipo, que por su volumen pueda molestar.;
7. Las entradas, escaleras, salidas y otros espacios de tránsito común serán objeto de cuidado y respeto por parte de los usuarios y ocupantes a cualquier título y deberán permanecer libres en todo momento. Queda prohibido obstaculizar las áreas comunes, instalar objetos personales en las mismas, o utilizarlas para un fin personal que no sea acorde con su destino normal, prohibiéndose expresamente cualquier acto u omisión que pueda ser causa de menoscabo, deterioro o destrucción de los citados espacios;
8. No podrá el titular producir, ni permitir que se produzcan daños, molestias, ni ruidos u otros actos que perturben la tranquilidad de los vecinos;
9. El usuario no podrá realizar sobre su unidad obras de reparación o de ningún tipo, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás;
10. El usuario no podrá arrendar o ceder en uso su unidad a terceras personas;
11. El usuario no podrá recibir en la unidad, por períodos superiores a un (1) mes, más personas de las que se encuentren empadronadas o autorizadas por El Patronato;
12. Se prohíbe el hacinamiento en las unidades. Para los fines de este reglamento, se considerará hacinamiento cuando habiten en la unidad un número superior a 4 personas para los apartamentos de 2 habitaciones, y un número superior a 6 personas para apartamentos de 3 habitaciones;
13. Tender o secar ropas y otros artículos en las ventanas, barandas, pasillos, terrazas; escaleras, etc. o permitir la limpieza de los mismos en las partes exteriores del edificio o en el patio;
14. Utilizar amplificadores de sonidos, equipos electrónicos o instrumentos de música que superen los setenta (70) decibelios a treinta (30) pies de distancia de la fuente o que perturben de cualquier manera a los copropietarios o usuarios de las demás unidades;
15. Pintar o decorar paredes, puertas y ventanas exteriores, con colores o adornos que alteren el conjunto;
16. Ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza en las unidades que puedan afectar la estética o seguridad del edificio o de las partes comunes;
17. Colocar artefactos, tales como macetas, en lugares o posiciones desde las cuales puedan caer a pisos inferiores o producir daños a los transeúntes o cosas comunes;

- 
18. Tener en los apartamentos materiales inflamables, explosivos, de olor desagradable o que atente contra la salud;
 19. Operar instrumentos mecánicos de combustión, aparatos de hélice, drones u objetos similares sin autorización previa del Patronato;
 20. Verter basura fuera de los contenedores, papeleras o espacios destinados a esos fines;
 21. Poseer animales de cualquier tipo;
 22. Realizar actividades privadas en las áreas comunes del condominio sin la previa y expresa autorización del Patronato;
 23. Utilizar en los balcones y terrazas, pequeñas macetas de plantas ornamentales o flores, cuya humedad perjudique a los usuarios de las demás unidades del condominio, o cause desperfectos en la pintura de las paredes del condominio, o corran el riesgo de caerse poniendo en peligro la seguridad de las personas o cosas que se encuentren ubicadas en los pisos inferiores, áreas comunes o en la vía pública;
 24. Talar los árboles existentes, sembrar en las áreas comunes, y cambiarlos de las zonas destinadas a jardines y áreas verdes sin la previa aprobación del Patronato;
 25. Involucrarse en riñas, altercados o cualquier otro acto contrario a los valores de respeto y probidad para con los demás usuarios del proyecto.
 26. No podrá el usuario utilizar el apartamento para fines o actos contrarios a las leyes, la moral y a las buenas costumbres, ni permitir que otras personas lo hagan. La comisión de cualquier delito o crimen por un usuario o propietario de una unidad dentro del proyecto será considerado como una falta, sin perjuicio de las sanciones penales que consideren los organismos oficiales correspondientes.

Párrafo: Los usuarios serán responsables directa y personalmente de las violaciones de las normas establecidas por el Patronato, cometidas por los moradores de su unidad, así como sus visitantes, familiares y amigos. Asimismo serán responsables de las consecuencias de las acciones perjudiciales, de sus actos u omisiones, de las normas del presente reglamento, así como de las personas que los acompañen ya sea como habitantes de la unidad o como las que accedan a la edificación con invitación o ayuda, directa o indirecta, o bajo su responsabilidad;

Artículo 19°.-A los fines de garantizar el sano disfrute colectivo de las áreas comunes queda prohibida la realización de las siguientes actividades:

- 
1. Las áreas comunes no podrán ser utilizadas como almacén, depósito o sitio para conservar mercancías u otros efectos; aunque sea temporalmente;
 2. En las áreas comunes no podrán permanecer animales, ni momentánea ni permanentemente;
 3. Las áreas comunes 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, tales como la numeración de las unidades y/o nombres de los ocupantes; que podrán aparecer en la escalera principal y pasillo de cada piso, así como en las puertas de los apartamentos;
 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 del 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 del Patronato.

Párrafo: La violación a cualquiera de los numerales del presente artículo constituye una falta.

TITULO IV: Procedimiento Administrativo Sancionatorio.-

Artículo 20°.-La inobservancia de las obligaciones establecidas en el presente reglamento se considerará como falta.

Artículo 21°.- Cada vez que un usuario o algún dependiente de éste incurran en una falta, el Patronato le notificará una amonestación.

Párrafo: Las amonestaciones deberán estar fundadas en hechos probados o comprobables, por lo tanto El Patronato deberá anexar, en la medida de lo posible, la prueba del hecho o conducta violatoria al reglamento, en cada notificación.

Artículo 22°.- Régimen Sancionatorio: El Patronato aplicará el siguiente régimen sancionatorio sobre los usuarios o residentes que incurran en conductas o hechos en violación a lo establecido en el presente reglamento:

- a. Extensión del período de adaptación y derecho de uso; o,
- b. La rescisión del contrato y consiguiente expulsión del usuario del proyecto habitacional.

Artículo 23°.-Inicio del Procedimiento: La Unidad Gestora del Patronato, mediante oficio, deberá enviar el expediente contentivo de la instancia de solicitud de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio al Director Ejecutivo del Consejo Ejecutivo del Patronato.

Párrafo I: La instancia de solicitud de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio deberá contener lo siguiente:

1. Nombre y apellidos del solicitante y, en su caso, la persona que lo represente, así como sus generales de ley.
2. El domicilio físico o informático a efecto de las notificaciones.
3. Los hechos, razones y petición en que se concrete la solicitud, así como los documentos y medios que se juzguen convenientes para precisar o completar dicha petición.
4. Lugar y fecha.
5. Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio admitido por el Derecho.
6. Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

Párrafo II: La instancia deberá contener una relación de los hechos y la tipificación de la o las infracciones cometidas de acuerdo con el Reglamento de Convivencia Ciudadana de La Nueva Barquita, o cualquier otra norma emitida por el Patronato de La Nueva Barquita.

Párrafo III: La instancia deberá contener en detalle la sanción administrativa que se persigue.

Párrafo IV: La instancia deberá contener anexa los medios de prueba mediante los cuales se pretende hacer valer las pretensiones requeridas mediante la misma.

Artículo 24°.-Auto de inicio de procedimiento administrativo: El Director Ejecutivo del Consejo Ejecutivo del Patronato, mediante Auto, deberá decidir, basado en la documentación del expediente presentada por La Unidad Gestora del Patronato, si acoge la solicitud de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio.

Párrafo: El Director Ejecutivo del Consejo Ejecutivo del Patronato deberá emitir el Auto de respuesta de la solicitud de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio dentro de los cinco (5) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Artículo 25°.-Notificación de Auto de inicio de procedimiento administrativo: En caso de que el Director Ejecutivo del Consejo Ejecutivo del Patronato apruebe la solicitud de inicio de procedimiento sancionatorio, ordenará a la Unidad Gestora del Patronato a notificar al infractor el Auto de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio, conjuntamente con la instancia de solicitud de procedimiento administrativo sancionatorio y sus documentos adjuntos.

Párrafo I: La Unidad Gestora del Patronato deberá notificar el Auto de Aprobación de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio dentro de los cinco (5) días contados a partir de la fecha de su emisión.

Párrafo II: Si el Director Ejecutivo del Consejo Ejecutivo del Patronato considera la solicitud de inicio de procedimiento sancionatorio no ha lugar, La Unidad Gestora del Patronato podrá instrumentarlo nuevamente.

Artículo 26°.-Escrito de defensa del infractor: El infractor podrá depositar un escrito de defensa dentro de los diez (10) días contados a partir de la notificación del Auto de inicio de procedimiento administrativo sancionatorio.

Párrafo I: El infractor podrá solicitar una única prórroga de diez (10) días adicionales para presentar su escrito de defensa, pero deberá solicitarlo por escrito al Consejo Ejecutivo del Patronato.

Artículo 26°.-Finalización del Procedimiento: El Consejo Ejecutivo del Patronato podrá decidir sobre el caso a partir del día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo para depósito del escrito de defensa del infractor.

Párrafo I: El Consejo Ejecutivo del Patronato emitirá una resolución dando una respuesta congruente y razonada a todas las cuestiones planteadas en el procedimiento.

Párrafo II: El Consejo Ejecutivo del Patronato deberá valorar todos los alegatos de la parte instructiva y la parte infractora para tomar la decisión definitiva.

Párrafo III: El Consejo Ejecutivo del Patronato no está obligado a valorar ni responder el escrito de defensa del infractor si éste lo ha depositado fuera de plazo.

Párrafo IV: El Consejo Ejecutivo del Patronato, si lo considera oportuno, ya sea porque tomó conocimiento de una nueva circunstancia, o porque no pudo valorar adecuadamente algún alegato, podrá variar su decisión; pero siempre respetando el derecho de defensa del infractor o administrado.



Artículo 27°.-Notificación de la resolución: El Consejo Ejecutivo del Patronato ordenará a la Unidad Gestora del Patronato a notificar la resolución contentiva de la sanción administrativa al infractor dentro de los cinco (5) contados a partir de la emisión de la misma.

Artículo 28°.-Sobre las notificaciones: Las notificaciones podrán realizarse en cualquier medio escrito, ya sea por carta, correo electrónico o acto de alguacil.

Artículo 29°.-Recurso de reconsideración: En caso de que la decisión contentiva de la sanción administrativa sea desfavorable para el infractor, éste podrá incoar un recurso de reconsideración contra la resolución ante el Consejo Ejecutivo del Patronato.

Párrafo: El Consejo Ejecutivo del Patronato deberá dar una respuesta al recurso de reconsideración dentro de los diez (10) contados a partir de la fecha de recepción del mismo.

Artículo 30°.-Notificación de la resolución del recurso de reconsideración: El Consejo Ejecutivo del Patronato ordenará a la Unidad Gestora del Patronato a notificar la resolución del recurso de reconsideración al infractor dentro de los cinco (5) contados a partir de la emisión de la misma.

Artículo 31°.-Ausencia de efecto suspensivo: La interposición de recursos administrativos no suspenderá la ejecución del acto impugnado.

Artículo 31°.-Recurso de reconsideración: En caso de que la decisión del recurso de reconsideración contra la resolución contentiva de la sanción administrativa sea desfavorable para el infractor, éste podrá incoar un recurso superior jerárquico contra la resolución ante el Ministerio de la Presidencia.

TITULO IV: De la Contribución a los Gastos Comunes.-

Artículo 23°.- 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 propietario de una unidad 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 unidad, tales como servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicha unidad 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 24°.-El cobro de los gastos comunes será efectuado 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 25°.-El 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 26°.-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 dueños 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;

TITULO V: De la Administración del Patronato.-

Artículo 27°.-Patronato.-El Patronato La Nueva Barquita es un órgano desconcentrado del Ministerio de la Presidencia, encargado de velar por la sostenibilidad de los bienes e infraestructura de La Nueva Barquita, así como de garantizar las condiciones adecuadas para la reinserción social de la comunidad trasladada al proyecto, desde la barriada La Barquita.

Artículo 28°.- Domicilio.-Las oficinas administrativas del Patronato se establecerá en el edificio C28 ubicado en el Bloque C, Plaza San Francisco de Asís. El horario de atención es de 8:00AM a 5:00PM, de lunes a viernes.

Artículo 29°.-El Patronato está compuesto por:

- a. Un Presidente, designado mediante decreto del Poder Ejecutivo;
- b. Un Secretario, que lo será el Director Ejecutivo del Patronato, designado por decreto del Poder Ejecutivo;
- c. Un representante de los habitantes del Condominio La Nueva Barquita, elegido por los condóminos o bloques habitacionales y aprobado por los demás miembros del Patronato.

Artículo 30°.-Son funciones del Presidente del Patronato:

- a. Presidir las reuniones, debidamente convocadas, manteniendo el orden y la disciplina.
- b. Supervisar y dirigir el personal del Patronato.
- c. Ejercer las atribuciones y cumplir las obligaciones asignadas al Patronato, que no correspondan al Secretario, ni hayan sido delegadas al Director Ejecutivo.
- d. Firmar los contratos, acuerdos institucionales, pactos u otros documentos que generen obligaciones, una vez conocidos y aprobados por el Patronato.
- e. Representar al Patronato en todos los actos públicos y privados relacionados con sus fines y objetivos.
- f. Solicitar al Ministerio de la Presidencia la designación del personal del Patronato, conforme lo dispone la Ley Orgánica de la Administración Pública, No. 247-12.

Artículo 31°.-El Secretario llevará un libro de actas de las resoluciones adoptadas por el Patronato y será depositario de las correspondencias recibidas y despachadas por el Patronato. Firmará junto al Presidente las actas y las correspondencias oficiales del Patronato, y ejercerá las siguientes funciones:

1. Asistir a las sesiones del Patronato con voz y voto;
2. Asegurar la gestión, tramitación y documentación de los actos del Patronato;
3. Preparar el orden de día de las sesiones;

4. Levantar y firmar junto al Presidente las actas de las sesiones que celebre el Patronato;
5. Conservar y archivar la correspondencia y demás documentos del Patronato;
6. Expedir copias certificadas de los documentos de carácter público bajo su responsabilidad, a solicitud de la parte interesada;
7. Desempeñar cualquiera otra función o realizar cualquier otro acto que le sea asignado por el Patronato o por su Presidente.

Artículo 32°.-El Patronato tendrá a su cargo la administración del conjunto habitacional comprendido dentro del espacio físico establecido mediante el Decreto No. 18-16, del 12 de febrero de 2016, incluyendo el condominio, con sus apartamentos, locales comerciales y áreas comunes, así como parques, plazas y dotaciones deportivas localizadas dentro de los límites de La Nueva Barquita.

Artículo 33°.-Corresponde al Patronato La Nueva Barquita:

- 
- 
- a. Redacción, supervisión y ejecución de los reglamentos de Condominios, locales comerciales y áreas comunes, incluyendo las instalaciones deportivas, parques y plazas de La Nueva Barquita;
 - b. Redacción y administración de contratos de derecho de uso de los apartamentos residenciales;
 - c. Redacción y administración de contratos de alquiler de los locales comerciales;
 - d. Administrar el padrón y mantener estadísticas actualizadas, que sirvan como instrumento administrativo, así como mecanismos idóneos de planificación tendentes a garantizar las condiciones físicas necesarias y de convivencia ciudadana;
 - e. Velar por el buen funcionamiento y la preservación del proyecto y sus entornos;
 - f. Analizar los problemas que afecten el proyecto y tomar decisiones al respecto o acudir ante las autoridades correspondientes;
 - g. Garantizar el uso adecuado de las propiedades y el mantenimiento de lo construido;
 - h. Tomar las medidas que en derecho sean necesarias contra los residentes, usuarios, inquilinos, visitantes o cualquier persona en general, a cualquier título que respecto de La Nueva Barquita, incurran en violaciones a las normas establecidas por la Administración a cargo del Patronato, incluyendo medidas tendentes a la terminación o suspensión, temporal o indefinida, de los contratos de uso, alquiler o transferencias de las unidades que conformarán el condominio La Nueva Barquita y la expulsión del proyecto;
 - i. Promover la educación ciudadana, el deporte, la cultura y la construcción de ciudadanía;
 - j. Garantizar la participación ciudadana en la discusión, elaboración de planes y propuestas de asuntos relativos al proyecto;
 - k. Velar por el buen uso y la preservación de las áreas comunes, incluyendo aquellas que serán accesibles al público y las mejoras edificadas en el proyecto;
 - l. Promover la creación de empresas comunitarias de bienes y servicios;
 - m. Establecer el monto de las cuotas de mantenimiento del condominio a ser aportados por sus residentes e inquilinos;
 - n. Servir de enlace entre el proyecto y las dependencias estatales y autoridades locales;
 - o. Preservación del orden, la paz pública y prevención de delitos a través de un cuerpo de seguridad especializada, para la protección de las personas y los bienes dentro del proyecto;
 - p. Mediar los conflictos que surjan entre los residentes, usuarios, inquilinos, visitantes o cualquier persona en general, a cualquier título, respecto de La Nueva Barquita.
 - q. Asignar las funciones que deberá realizar el Director Ejecutivo, en adición a las que les corresponden en calidad de Secretario del Patronato.

Párrafo.- Igualmente el Patronato debe velar por el funcionamiento apropiado, la conservación y el mantenimiento en buen estado de las áreas comunes y demás áreas públicas de uso condicionado. A tales fines, este órgano tendrá la facultad de levantar, de patrullar, recibir, redactar informes y dar advertencias

sobre las transgresiones a este reglamento cometidas por los usuarios de las unidades del proyecto o sus dependientes, con la finalidad de aplicar las sanciones correspondientes.

Artículo 34°.- El Patronato, a los fines de garantizar el mantenimiento y adecuado funcionamiento de las áreas públicas de uso condicionado del Condominio La Nueva Barquita, en ocasión de actos prohibidos o contrarios a éste reglamento, sea por usuarios de las unidades del condominio o por terceros ajenos a éste, quedará facultado para llevar a cabo las siguientes acciones:

- 
- 
1. Retirar letreros, anuncios, propagandas o cualquier otro elemento colocado en las áreas públicas de uso condicionado, en violación a las normas del presente reglamento;
 2. Pintar, corregir o reconstruir cualquiera de las áreas públicas de uso condicionado del Condominio, que haya sido pintada, alterada o modificada, sin la autorización previa por parte del Patronato;
 3. Retirar de las áreas públicas de uso condicionado cualquier mueble, vehículo, basura o escombros que obstruyan la libre circulación por las áreas comunes y públicas de uso condicionado del Condominio;
 4. Repeler en concomitancia con las autoridades oficiales, cualquier actividad o acto contrario a las leyes de la República Dominicana, cometidos dentro de cualesquiera de las áreas del Condominio, sea por usuarios de las unidades o por terceros ajenos al proyecto;
 5. Poner a disposición de las autoridades cualquier tercero que haya sido detenido de manera flagrante cometiendo alguna actividad contraria a las leyes de la República Dominicana, cometida dentro de cualesquiera de las áreas del Condominio, sea por usuarios o por terceros ajenos al proyecto;
 6. Someter a la justicia, interponer cualesquiera acciones frente a las instituciones públicas o judiciales correspondientes, en contra de cualquier persona, sea esta un usuario o un tercero ajeno al proyecto, que destruya o merme las condiciones de cualquiera de los espacios destinados a áreas comunes o áreas públicas de acceso condicionado, o que cometa actos contrarios al presente reglamento, a las leyes de la República Dominicana o a la moral y buenas costumbres;
 7. Mantener actualizado el padrón de residentes, estando obligados los usuarios a informar de aquellas visitas que excedan de un (1) mes residiendo en la unidad, conforme lo establecido en el numeral 13 del Artículo 18 del presente reglamento;
 8. Notificar advertencias a los usuarios que incumplan cualquiera de las normas establecidas en el presente reglamento o que incurran en uno de los actos prohibidos enumerados en este artículo;

Párrafo.- Con el fin de velar por el cumplimiento del presente Reglamento y mantener el control dentro de los límites del condominio “La Nueva Barquita”, el Patronato se auxiliará de un cuerpo de seguridad especializado en las diferentes áreas, el cual podrá ser público o privado.

Artículo 35°.- El Patronato podrá también crear una Vigilancia Comunitaria, conformada por usuarios de cada bloque del proyecto. Este órgano funcionará dentro del proyecto y tendrá a su cargo asistir al Patronato en las labores de velar por la seguridad e integridad de las áreas comunes y áreas públicas de uso condicionado, estructuras de los edificios y bloques, así como de la convivencia pacífica de los usuarios. En tal virtud, la Vigilancia Comunitaria tendrá la facultad de patrullar, recibir quejas, redactar informes y denunciar al Patronato de las transgresiones a este reglamento, y la comisión de faltas leves y graves por parte de los usuarios de las unidades del proyecto. Las atribuciones de la Vigilancia Comunitaria podrán ser también delegadas en compañías de seguridad privadas que velen por la integridad de los espacios comunes y estructuras de los edificios y bloques del proyecto.

Artículo 36°.- El Patronato, con el fin de dar cumplimiento a las funciones establecidas anteriormente, sostendrá reuniones con los distintos órganos o entidades públicas presentes en el proyecto, a fin de lograr, cuando sea necesario, la correspondiente delegación de competencias.

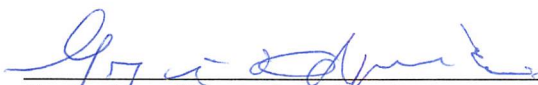
Artículo 37°.- El Patronato, previa consulta y aprobación del Ministro de Administración Pública, emitirá

su Reglamento Orgánico, mediante el cual creará los órganos de apoyo operativo que considere necesarios para su eficiente funcionamiento y para el cumplimiento de las obligaciones puestas a su cargo.

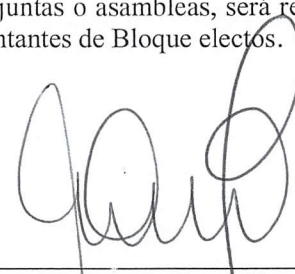
Artículo 38°.- El Presupuesto del Patronato La Nueva Barquita estará incluido en el presupuesto del Ministerio de la Presidencia y contará con autonomía administrativa y financiera.

Artículo 39°.-Corresponde al Patronato La Nueva Barquita elaborar y aprobar el Reglamento de Convivencia Ciudadana de La Nueva Barquita, y el Régimen de Condominios, y velar por su cumplimiento.

Artículo 40°.-Convocatorias: La convocatoria a las reuniones, juntas o asambleas, será realizada por el Patronato, quien lo realizará de oficio o a solicitud de los representantes de Bloque electos.



Sacerdote Gregorio Alegría Armendáris
Presidente



Lic. José Miguel González Cuadra
Secretario



Josefina Madé
Representante LNB