

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA



BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

TABLA DE CONTENIDOS

INTRODUCCION.....	4
DERECHOS Y OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES.....	5
USO DE UNIDADES RESIDENCIALES.....	6
• REGULACIONES PARA EL ALQUILER DE UNIDADES RESIDENCIALES.....	6
• VISITAS A LAS UNIDADES RESIDENCIALES.....	6
• MODIFICACIONES A FACHADAS, JARDINES Y CERCAS, CONSTRUCCION DE PISCINAS Y JACUZZI.....	7
MOVILIDAD.....	8
MEDIDAS DE CONTROL PARA EL USO DE VEHICULOS RECREATIVOS, APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL DE 2015.....	10
PARQUEADEROS Y DEPOSITOS.....	11
ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS Y TRASTEOS.....	14
REUNIONES EN AREAS COMUNES.....	14
REUNIONES O FIESTAS EN UNIDADES INMOBILIARIAS.....	14
ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES.....	15
ANIMALES DOMESTICOS.....	16
KIOSCOS DE LA PLAYA.....	17

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

PISCINAS.....	18
SEGURIDAD INTERNA DE BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES.....	19
PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION Y OTROS CONSUMOS.....	21
DEUDORES MOROSOS.....	22
FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES.....	23
FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD.....	23
REGLAMENTO INTERNO DEPARTAMENTO GOLF.....	24
SANCIONES.....	27

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

INTRODUCCION

El presente manual de convivencia tiene como objeto garantizar los derechos de todos los residentes de **BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES**, a la luz de las normas reguladoras del comportamiento y de la disciplina social. El Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y la armonía de los habitantes del conjunto. Se deja sobreentendido que cualquier nueva disposición que se dicte por parte de la Administración, Junta Directiva o Asamblea General de Propietarios para garantizar que se cumpla con cada uno de los derechos y obligaciones será informado por medio de comunicado y anexada al presente manual de convivencia.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

DERECHOS Y OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES

- Los derechos, las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios son todos los enunciados en las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- Éste manual de Convivencia se aplica a todos los propietarios, arrendatarios y demás personas que usan, gozan y visitan la copropiedad.
- El propietario, quien lo represente o sustituya, podrá usar o disponer de su unidad con las personas que desee siempre y cuando éstas no sean de mala conducta o de vida disoluta, que perturben la tranquilidad y escandalice con sus malos hábitos a los habitantes de la copropiedad.
- Las unidades de la copropiedad se destinarán única y exclusivamente para vivienda familiar y los parqueaderos para estacionamiento de automotores al servicio de los propietarios, tenedores o usuarios y no podrán destinarse para usos distintos, de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los planos y licencia de construcción.
- Los propietarios y/o usuarios están obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado.
- Todo residente se hará responsable por los daños que cause él o sus invitados a los bienes comunes; estos daños serán valorados y facturados por la Gerencia Administrativa al residente, previa notificación por escrito. En cualquier circunstancia, el residente al autorizar el ingreso de un visitante es responsable del comportamiento de su visita, la cual deberá someterse al presente manual.
- La Gerencia Administrativa le hará entrega a cada propietario de un manual de convivencia y se dejará constancia escrita del recibo del mismo. Para el caso de los arrendatarios cada copropietario se hará responsable de la entrega del manual, ya sea directamente o a través de la agencia de arrendamientos quien haga sus veces.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

USO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES

REGULACIONES PARA EL ALQUILER DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

En Asamblea General de Propietarios (2014) se aprobó por mayoría la prohibición del alquiler de las unidades residenciales a corto plazo (menor de 45 días). Para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto se estarán realizando evaluaciones de los ingresos de los visitantes al proyecto para así poder detectar aquellas unidades inmobiliarias que están incurriendo en alquileres de corto plazo (inferiores a 45 días), adicional se estarán verificando las páginas de internet para detectar anuncios de alquileres a corto plazo o por temporadas. El no cumplimiento de la norma conlleva multas y sanciones; ver el punto de SANCIONES (página 28).

VISITAS A LAS UNIDADES RESIDENCIALES

Con el fin de resguardar la seguridad de nuestros propietarios tenemos establecidos los siguientes controles para el ingreso de visitas a las unidades residenciales. Para permitir el ingreso el propietario de la unidad debe enviar correo a las oficinas administrativas las debidas autorizaciones de sus visitantes para confeccionar los pases correspondientes, las mismas deben tener la siguiente información:

- Nombre del visitante
- Edad
- Unidad residencial a la cual visita
- Vigencia o duración de la visita

Le comunicamos que estaremos haciendo operativos dentro del proyecto y todo visitante que no se encuentre con el debido pase de autorización se le pedirá que se retire del área y se acerque a la administración para validar su invitación.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

MODIFICACIONES A FACHADAS

- Todos los propietarios que desee efectuar modificaciones y reparaciones locativas que alteren las fachadas de las unidades inmobiliarias deben ser aprobadas por la JUNTA DIRECTIVA de **BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES**, toda modificación realizada hasta el momento sin el consentimiento de la JUNTA DIRECTIVA debe ser removida y la fachada debe ser restablecida a su estado original.
- El interesado en practicar modificaciones o reparaciones locativas debe presentar los planos y diseños de la obra a la JUNTA DIRECTIVA, quien contemplará si permite o no el cambio de fachada. Solo se podrán efectuar las obras que estén **AUTORIZADAS** por la JUNTA DIRECTIVA. El propietario una vez haya obtenido el permiso por parte de la JUNTA DIRECTIVA, debe presentar dicho permiso a la Gerencia Administrativa de Bijao con tres días (3) de antelación a su iniciación informando la clase de obra, duración de la misma y los datos personales de los obreros. Está prohibido depositar los desperdicios de la obra (caliche) en los depósitos de basura, dicho caliche es responsabilidad del propietario que está efectuando la obra. El propietario es responsable de comunicar el conserje para así utilizar las debidas medidas de protección para evitar el daño de elevadores y zonas comunes, al igual que de su limpieza.
- El propietario será responsable por la conducta y actos de las personas por él autorizadas. El horario establecido para adelantar modificaciones o reparaciones locativas es de lunes a viernes de 8:00 A.M. a 5:00 P.M. viernes y los días sábado de 8:00 A.M. a 1:00 P.M. No se podrá realizar modificaciones o reparaciones locativas los domingos y festivos.

JARDINES Y CERCAS

- Para los propietarios de casas donde los terrenos son privados, estos solo podrán ser delimitados por cercas las cuales no podrán tener una altura superior de 1.2 m y debe ser cubierto con vegetación y plantas cuya altura no sea superior de 1.5 m.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

Para los propietarios de apartamentos que son ubicados en planta baja, donde los terrenos ya están delimitados, estos pueden ser cubiertos por vegetación donde ninguna planta, arbusto, árbol o palmera puede superar el nivel de la losa de la unidad residencial superior obstaculizando así la vista al campo de golf, lagos o playas.

CONSTRUCCION DE PISCINAS Y JACUZZI

- La solicitud para la construcción de piscinas y o jacuzzi debe ser aprobada por la JUNTA DIRECTIVA. La solicitud enviada a la JUNTA DIRECTIVA debe contener los siguientes documentos:
 - Estudio de suelo o de terreno/lote en el cual se va a construir la piscina
 - Permiso de construcción municipal
 - Plano(s) arquitectónicos y estructurales de la piscina y/o jacuzzi
 - Plano(s) con detalles de conexión (cuarto de bombas) y equipos técnicos

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

MOVILIDAD

De acuerdo con la concepción y composición de **BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES**, combinando lo residencial con lo deportivo por la presencia del Campo de Golf, por las vías internas pueden transitar vehículos, carros de golf, motos, bicicletas y peatones. Por lo tanto, se establecen las normas para cada caso con el fin de permitir la movilidad en combinación con una sana convivencia.

VEHICULOS

- Se establece como velocidad máxima permitida dentro de **BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES** la de 40 (cuarenta) kilómetros por hora. Todo vehículo que transite por las vías de acceso e internas debe hacerlo máximo a esta velocidad.
- Se prohíbe la conducción de vehículos por personas que no tengan licencia de conducción.
- Se dará prioridad al paso del peatón.

CARRITOS DE GOLF

- Se permite el tránsito de carros de golf conducido por personas mayores de 12 (doce) años.
- No se permitirá el tránsito de carros de golf con sobrecupo. Cada carrito de golf podrá transitar con el cupo de personas de acuerdo a los asientos que posea.
- Deben respetar el paso del peatón

MOTOS

- Estos vehículos solo podrán ser conducidos por personas que posean licencia de conducción.
- El conductor siempre deberá portar casco al igual que su acompañante.
- Deben transitar a la derecha de las vías a no distancia no mayor a 1 (uno) metro de acera y a una velocidad máxima de 40 (cuarenta) kilómetros por hora.
- Las motos que transiten en grupos deberán hacerlo uno detrás de otro.
- No deben transitar sobre las aceras, lugares destinados al tránsito de peatones y deben dar prioridad de paso al peatón.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- Deben respetar las señales, normas de tránsito y límites de velocidad.
- Deben transitar con las luces delanteras y traseras encendidas.
- Para fines recreativos se permite el tránsito de este tipo de vehículos hasta las 7:00 p.m.

BICICLETAS

- No podrán llevar acompañante excepto mediante el uso de dispositivos especialmente diseñado para ello, ni transportar objetos que disminuyan la visibilidad o que los incomoden en la conducción.
- Cuando circulen en horas nocturnas deben llevar dispositivos que reflejen luz roja en la parte trasera.
- No podrán transitar por los andenes o lugares destinados para el paso peatonal.

Será responsabilidad de los padres de familia y los adultos a cargo de menores de edad, el cumplimiento y respeto de las normas establecidas, buscando ante todo su protección.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

MEDIDAS DE CONTROL PARA EL USO DE VEHICULOS RECREATIVOS, APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL DE 2015

Aprobado por la mayoría de los allí presentes, se establecieron las siguientes medidas para el registro, control, seguridad y uso de los vehículos recreativos en Bijao:

Por vehículo recreativo se está haciendo referencia a cualquier vehículo a motor (de combustión o eléctrico) de cualquier cilindraje, utilizado para el recorrido interno de Bijao, campo de golf y en la playa. Los vehículos de uso recreativo incluyen sin limitarse exclusivamente a, ATV (all terrain vehicles) tales como mulas, fourwheels, buggies, carritos de golf, entre otros.

- Toda persona que posea un vehículo o vehículos recreativos deben cancelar la suma de cien balboas (\$100) anuales por el primer vehículo y treinta y cinco balboas (\$35) por cada vehículo adicional, por concepto de **trail fee**, el cargo se efectuara anualmente a la cuenta del residente que posea vehículo recreativo como cargo automático.
- **Trail fee** es el derecho a transitar dentro de las instalaciones de Bijao. Con la cancelación del trail fee mencionado, se le coloca una placa que identifique claramente el vehículo a la unidad residencial a la cual pertenece. La placa identifica al vehículo para poder permitir ingreso a Bijao desde la playa, poder aplicar multas y sanciones correspondientes.
- Los vehículos recreativos solo podrán ser utilizados o conducidos por personas de dieciséis (16) años o más, que tenga licencia para conducir.
- Si un residente vende o traslada el vehículo recreativo fuera de Bijao y desea sacarlo de circulación debe hacerlo mediante una nota dirigida a la administración para evitar el cargo automático del trail fee en el siguiente periodo.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- El costo por reemplazo de placa perdida o por cambio de unidad residencial será de B/. 10.00.
- No se permitirá ingresar a ningún vehículo desde la playa hacia Bijao si no posee la placa que lo identifique como vehículo registrado en Bijao. Así la persona conduciendo el vehículo sea propietaria y/o visitante autorizado, si el vehículo no está debidamente registrado y portando su respectiva placa **NO** se le permitirá que ingrese a las instalaciones.
- Todo vehículo recreativo que ingrese a Bijao en categoría de visita debe reportarse a la Administración para que se le confeccione el debido carnet y permiso, pagando la suma de B/. 10.00 diarios por circulación.

Se mantienen las normas y regulaciones ya establecidas en el punto de MOVILIDAD. El no acatar las normativas establecidas conlleva a la aplicación de multas (ver el punto de SANCIONES)

Estas normativas referentes al uso, registro, seguridad y control de los vehículos recreativos entran en vigencia a partir del 1ro de agosto de 2015. El registro de los vehículos y correspondiente entrega de la(s) placa(s) se llevará a cabo en las oficinas administrativas de Bijao.

PARQUEADEROS Y DEPOSITOS

- Los parqueaderos son de uso exclusivo de los propietarios, tenedores o usuarios de las unidades privadas a que se han asignado. Por los que cada uno debe ocupar el puesto correspondiente a su unidad.
- El portero y/o conserje jamás permitirán la utilización de parqueaderos sin la autorización del propietario del mismo.
- Se prohíbe a los titulares de usos exclusivos de parqueaderos el arriendo o cesión a de estos a personas ajenas a la copropiedad.
- En todo caso, sin excepción alguna, las zonas de parqueo no podrán tener otro destino en cuanto a su uso. Se prohíbe utilizar las zonas de parqueos como zonas de juego infantil (bicicletas, patines, etc.)

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- Queda prohibido realizar mantenimiento alguno a los vehículos, que no sea el necesario para desvarar los automotores dentro de la copropiedad, cualquiera que sea el medio que emplee.
- Queda prohibido realizar el lavado de los vehículos dentro de la copropiedad.
- Se amonestará por primera vez a los propietarios de los automotores sin silenciador, a los que no guarden respeto por los vecinos con radio a alto volumen, pito o similares, así como los vehículos que en áreas comunes superen los 10 kilómetros por hora al transitar. En caso de reincidencia se aplicarán las sanciones estipuladas en el presente manual de convivencia.
- El mismo sistema anterior se aplicará a los propietarios cuyos vehículos presenten fuga de aceites que deterioren el área de parqueo, o en todo caso que atenten contra el aseo y presentación de las zonas comunes.
- Queda prohibido parquear vehículos de gran peso dentro de la copropiedad tales como camiones, busetas y en general, todo vehículo que supere 1 tonelada.
- Queda prohibido sobrepasar los límites de cada estacionamiento al parquear, por lo que se deben respetar las líneas de demarcación establecidas.
- Se prohíbe parquear en zonas de circulación vehicular y en áreas que determine la Gerencia Administrativa con excepción de fuerza mayor o un caso fortuito. En todo caso se debe evitar invadir así sea parcialmente, las zonas de parqueo vecinas y las áreas de circulación.
- El propietario y/o residente debe informar por escrito a la Gerencia Administrativa, todo cambio de vehículo autorizado para ingresar a la zona de parqueo propia de cada unidad, precisando su número de placa, marca y color. De no hacerlo, se podrán aplicar las sanciones contempladas en el Manual de Convivencia.
- Se prohíbe dejar en las zonas de circulación elementos tales como mueble, electrodoméstica, maquinaria, repuestos, llantas, colchones, escombros, juguetes, etc., y en especial materiales inflamables y explosivos.
- Todo vehículo deberá permanecer cerrado con llave y alarma, no dejando paquetes a la vista en su interior. Bijao Beach Club & Residences no se hará responsable por elementos que se dejen dentro de los automóviles.
- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Gerencia Administrativa, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- Los depósitos sólo podrán usarse para guardar bienes muebles y enseres de peso liviano y no podrán ser utilizados con propósitos residenciales o comerciales.
- Queda prohibido utilizar los depósitos para guardar material inflamable, sustancias peligrosas, desperdicios sólidos, químicos tóxicos, estupefacientes, sustancias ilegales, bienes de procedencia ilícita, armas o materiales explosivos, animales, productos alimenticios perecederos, desperdicios y basuras o cualquier otra mercancía que pueda causar daños o poner en peligro las instalaciones físicas de la copropiedad o la seguridad de las personas que habitan en ella.
- Los estacionamientos señalados como estacionamientos de visita no pueden ser utilizados por los propietarios para estacionar mulitas, remolques, motos o cualquier otro vehículo ya que los mismo son para uso exclusivo visitas y no se deben tomar como propios (uso común)
- Se prohíbe el uso temporal o permanente de los parqueaderos de los visitantes como parqueaderos de propietarios o la asignación de los mismos sin la debida aprobación de la Gerencia Administrativa. En caso de requerirse un parqueadero adicional por alguno de los propietarios, este deberá hacer la gestión de arrendar algún parqueadero que otro propietario tenga disponible para tal propósito. Se aplicará sanción a quien no cumpla esta disposición.

ENTRADA Y SALIDA DE MUDANZAS Y TRASTEOS

- Sin excepción, todo propietario y arrendatario que desee cambiar de residencia, para poder realizar la mudanza, deberá estar a paz y salvo por todo concepto de Cuotas de Administración, tanto cuotas ordinarias como extraordinarias y multas.
- Todo trasteo deberá comunicarse a la Gerencia Administrativa por escrito con antelación de 3 días hábiles y presentar antes del efectuarlo un paz y salvo expedido por la misma Gerencia Administrativa.
- La entrada y salida del trasteo solo se podrá hacer en el horario establecido de 8:00 AM a 5:00PM de lunes a viernes y sábados de 8:00am a 12:00pm. No lo podrán hacer los domingos y días festivos. Al realizar el trasteo, la persona que lo efectúe, sea propietario o arrendatario, será responsable de los daños que genere en bienes comunes o privados.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

REUNIONES EN AREAS COMUNES

- Quedan prohibidas las reuniones sociales en los parqueaderos, pasillos y escaleras de la copropiedad.
- Residentes y visitantes deben tener un comportamiento intachable en las áreas comunes.
- Se prohíbe ingerir licor por parte de menores de edad en las áreas comunes.
- Se prohíbe fumar en las áreas comunes.

REUNIONES O FIESTAS EN LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

- El ruido generado por reuniones o fiestas serán permitidos hasta las doce de la noche (12:00 a.m.), de ahí en adelante de continuar la reunión, esta se debe llevar a cabo con un nivel de ruido moderado de tal manera que no afecte la tranquilidad de los vecinos – En las primeras dos instancias que ocurra que se incumpla con lo establecido, se hará un comunicado al propietario informando la infracción y solicitando colaboración en el futuro. Si ocurre una tercera vez se multará con B/. 200.00 cargados directamente a la cuota de administración.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

ASEO Y CONSERVACION DE LAS AREAS COMUNES

- Cada unidad es responsable de mantener el aseo que la Gerencia Administrativa adelante en Bijao Beach Club & Residences, evitando el ensuciar paredes, pasillos, ventanas, pisos, fachadas, techos, escaleras, parqueaderos y áreas verdes o jardines; de igual manera se prohíbe arrojar papeles, basura o colillas de cigarrillo hacia la calle o dentro del conjunto y áreas comunes.
- Las basuras deben introducirse en bolsas de polietileno, debidamente cerradas, depositadas en el hall corredor los días miércoles, sábado y domingo entre las 3:00 p.m. y las 5:00 p.m., el conserje recolectará la basura y la ubicará en los depósitos de basura correspondientes. No se deben dejar cajas, bolsas u objetos de vidrio frente a cada unidad privada o en áreas comunes. Estos materiales se deberán dejar en los depósitos destinados para el almacenamiento de las basuras.
- El mantenimiento de las zonas comunes (jardines y zonas verdes, circulaciones peatonales, equipos de subestación eléctrica, juegos infantiles, etc.) es de cargo de la Gerencia Administrativa existiendo el compromiso y la responsabilidad de todo residente de no arrojar basuras en dichas áreas.
- No se podrá colgar prendas u otros elementos, en ventanas, balcones u otros sitios, o mantener cajas y desorden en los balcones, conductas que van en detrimento de la buena imagen de la copropiedad. Así mismo, el colocar avisos o letreros en las puertas, fachadas, ventanas de los inmuebles.
- No está permitido colocar avisos, afiches o carteles en las ventanas, así como en las puertas de acceso a las torres o en las carteleras comunes.
- Queda prohibida la fijación y distribución de propaganda de todo tipo de avisos o vallas, así como el empleo de cualquier otro medio publicitario dentro de la copropiedad.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

ANIMALES DOMESTICOS

- La tenencia de animales domésticos estará regulada y en concordancia con el Código Nacional de Policía. La falta de higiene correspondiente a excrementos de perros, gatos, aves de corral y otros animales en áreas comunes, ladridos y ruidos que interrumpen la tranquilidad y seguridad, serán objeto de sanciones por parte de la Gerencia Administrativa. En caso de molestias reportadas a la Gerencia Administrativa y/o reincidencia es deber de la Gerencia Administrativa entablar las acciones establecidas en el reglamento o las legales y de policía pertinentes.
- Todo propietario de animal doméstico se hace responsable de todo daño o lesión que ocasione el mismo. Por otra parte, se comprometen a llevar su mascota con las medidas preventivas y de seguridad vigente y pertinente.
- Se prohíbe la tenencia de mascotas que no sean comúnmente consideradas como animales domésticos o de aquellos que en alguna medida puedan colocar en peligro la integridad de los residentes o visitantes.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben utilizar correa, y/o bozal cuando se desplacen por áreas comunes.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas deben recoger y depositar en los lugares y recipientes de basura, los excrementos que se produzcan durante su desplazamiento en las áreas comunes.
- En ningún caso los animales domésticos o mascotas podrán realizar sus necesidades fisiológicas en las zonas comunes. En caso de registrarse algún incidente de esta clase, el dueño o tenedor se hace responsable y deberá limpiar y lavar la zona afectada, inclusive si es orina.
- Los dueños o tenedores de animales domésticos o mascotas, deben vacunarlos según las indicaciones de las autoridades sanitarias y mantener vigente el certificado de vacunación antirrábica.
- Las mascotas no deben ser subidas a los ascensores de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- Las mascotas no deben entrar al salón social de la copropiedad, exceptuando las personas incapacitadas cuyo estado requiera de dicha mascota.
- Las mascotas no podrán ser dejadas en zonas comunes bajo ninguna circunstancia.
- Las mascotas no podrán hacer uso de las zonas comunes destinadas a juegos infantiles, piscina y gimnasio.

KIOSCOS DE LA PLAYA

- Los Kioscos podrán ser alquilados a cualquier propietario o residente de la copropiedad, previa solicitud escrita con ocho (8) días de anterioridad a la fecha en que se vaya a utilizar.
- Las unidades que se encuentren en mora con Bijao Beach Club & Residences por concepto de obligaciones pecuniarias o no pecuniarias no podrán alquilar los Kioscos.
- En caso de haber varios propietarios interesados en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.
- El propietario o usuario se hace responsable por el uso que se haga del mismo, tanto él como sus invitados y por los daños o faltantes que puedan generarse con respecto al inventario que se elaborara por el conserje del Beach Club al entregar el Kiosco.
- El horario de uso de los Kioscos será el siguiente:
de martes a sábado de 8:00AM a 10:00PM y Domingo de 8:00AM a 6:00PM
- Para hacer uso de los Kioscos el costo deberá ser cancelado por anticipado o el propietario deberá enviar nota autorizando el cargo (costo de alquiler). Se deja establecido que cualquier daño que ocurra por el mal uso del Kiosco el costo por reparación será cargado automáticamente a la unidad residencial.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

PISCINAS

- El uso de las piscinas siempre se hará con vestido de baño, zapatos o chancas de suela de caucho antideslizante y preferiblemente con gorro de baño. Queda prohibido bañarse con cualquier otro tipo de ropa.
- Los menores de 12 años, podrán hacer uso de las piscinas solo en compañías de un adulto responsable.
- El horario de uso de las piscinas es lunes a domingo de 6:00 AM a 10:00 PM, y las piscinas se cerrarán para limpieza o mantenimiento de acuerdo a la necesidad de cada una sin un horario previo establecido, pero colocando los debidos letreros para que el residente este informado de que la piscina se encuentra en limpieza o mantenimiento.
- Todo propietario y residente tiene derecho a utilizar cualquiera de las piscinas que se encuentran dentro de Bijao Beach Club & Residences.
- Las personas que tengan enfermedades cutáneas, heridas profundas o problemas de tipo sanguíneo y enfermedades infectocontagiosas deben abstenerse de utilizar la piscina.
- No se permite ingerir licor, ni comida en las piscinas. Las personas ebrias serán retiradas.
- No se permite el uso de aparatos eléctricos en las piscinas.
- No se permite hacer uso de la piscina sin ducharse previamente. Existen regaderas junto a las piscinas para tal fin.
- No se permite el uso de ningún tipo de tratamiento facial o capilar dentro de las piscinas.
- No se permite afeitarse o arreglarse las manos o los pies en la piscina.
- Está prohibido hacer uso del área de la piscina en compañía de animales domésticos.
- Las personas no pertenecientes a Bijao Beach Club & Residences podrán hacer uso de las piscinas solo en compañía de un propietario y/o residente.
- Los usuarios de la piscina no deben mojar las áreas comunes tales como ascensores, pasillos entre otros.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

SEGURIDAD INTERNA DE BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES

El personal de vigilancia, aseo o servicios generales que preste sus servicios en Bijao Beach Club & Residences, así como todos los usuarios y visitantes, deberán observar las siguientes normas de seguridad:

- Las personas que pueden entrar libremente a cualquier hora son los propietarios o tenedores de unidades, de acuerdo con el registro de propietarios y/o tenedores que se lleva por la Gerencia Administrativa, y el cual debe ser notificado al personal de vigilancia.
- Todo paquete que salga de Bijao Beach Club & Residences en poder de una persona diferente al propietario o tenedor de unidad privada, debe ser autorizado por el propietario y/o tenedor de la unidad visitada.
- Los hijos de los propietarios no podrán sacar ningún elemento como televisores, equipos, sin autorización escrita permanente o temporal por sus padres.
- Las empleadas de servicio no podrán salir con paquetes sin ser autorizadas por los propietarios y deben ser requisadas el día de salida (bolsos y paquetes).
- Las empleadas domésticas o niñeras no podrán salir con niños menores de edad salvo previa autorización escrita del residente.
- Queda prohibido al personal de vigilancia y oficios varios suministrar información de propietarios, tenedores o usuarios mientras no sean autorizados por parte de la Gerencia.
- El comportamiento del personal de vigilancia y oficios varios para con todos los residentes de la copropiedad debe ser de atención, respeto, cortesía, comprensión, honestidad y colaboración, de igual manera los propietarios tenedores o usuarios o visitantes de unidades privadas, deben atender con igual respeto al citado personal.
- El personal de vigilancia no puede abandonar su sitio de trabajo, excepto en casos de extrema necesidad, siempre y cuando esté al frente del servicio de vigilancia al menos un funcionario. Toda ausencia del servicio debe ser notificada y aceptada por la Gerencia Administrativa.
- El personal de vigilancia no podrá llevar objetos, paquetes, mercados, etc., a los apartamentos.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- El personal de vigilancia no podrá enseñar apartamentos para venta o arriendo, esto es una labor de Gerencia Comercial de Bijao y de las personas que designe la Gerencia Comercial para la realización de dichas labores.
- Queda prohibido a los señores vigilantes guardar en la portería armas, joyas, llaves, dinero, y en general todo tipo de bienes de propietarios o usuarios y si ello ocurriese será de estricta responsabilidad del propietario o usuario del bien.
- En caso de alguna reparación locativa en áreas comunes, el personal de vigilancia ejercerá estricto control y efectuará requisa al personal que vaya a salir de Bijao Beach Club & Residences (técnicos, operarios, obreros)
- El personal de vigilancia deberá dar aviso inmediato a la Gerencia Administrativa de todo daño, anomalía o irregularidad de la cual tenga conocimiento en el ejercicio de sus funciones.
- El personal de vigilancia cuenta con autorización amplia y concreta en el sentido de llamar la atención de toda persona que juegue en las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- El personal de vigilancia para permitir el ingreso o salida de trasteos debe verificar que cuente con el respectivo paz y salvo emitido por la Gerencia Administrativa y no permitirá que se efectúe en horario diferente a los establecidos.
- El personal de vigilancia no permitirá la salida Bijao Beach Club & Residences de niños menores de 12 años sin la compañía de un adulto responsable y previa autorización de los padres en caso de encontrarse acompañados de una persona diferente.
- Para toda persona que llegue a Bijao Beach Club & Residences, el portero no abrirá la puerta de la garita principal hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un copropietario. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el citófono no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.
- Para los funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a Bijao Beach Club & Residences, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

- El personal de vigilancia revisará todo vehículo de visitantes que ingrese al edificio y se cerciorará que ingrese con radio, espejos y farolas.
- Bijao Beach Club & Residences se encarga de prestarle el servicio de vigilancia privada para garantizar la seguridad de las personas y los bienes inmuebles, sin embargo, Bijao se **EXONERA** de toda responsabilidad en caso de hurto o daños que puedan ser ocasionados.

PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACION Y OTROS CONSUMOS

La cuota de administración de PH Bijao es utilizada para cubrir los compromisos y obligaciones con los proveedores que prestan servicios al PH por tal razón y para garantizar la operatividad del proyecto las cuotas de administración deberán ser canceladas de la siguiente manera:

- Deberán ser pagados los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes o el día anterior hábil; es decir cada mes corriente debe ser pagado dentro de los primeros cinco días hábiles.
- De no cumplir con el pago en la fecha establecida se cargará automáticamente a la unidad un 10% de recargo sobre la cuota de administración.
- Los propietarios pueden realizar sus pagos mediante transferencia bancaria, Tarjeta de crédito (digitación manual) o depósito directos. Para el caso de los depósitos directos los residentes deben enviar correo adjuntando copia del comprobante de depósito para poder aplicar el pago a la unidad correspondiente de lo contrario el depósito no se podrá identificar y la unidad residencial corre el riesgo de incurrir en recargo.
- En el caso de los consumos y otros cargos a la cuenta el residente tendrá la oportunidad de pagar en un periodo máximo de 30 días.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

DEUDORES MOROSOS

Se considerará moroso a quien acumule 2 o más cuotas de administración sin cancelar. Dichas personas perderán los derechos de jugar golf, alquilar Kioscos, disfrutar del Beach Club y cualquier otro servicio prestado hasta que cancele la deuda pendiente con Bijao Beach Club & Residences.

Cuando un residente acumule tres (3) meses vencidos en cuota de administración pasará a corte y suspensión de suministros de gas y agua al igual que será publicado en la lista de morosos de PH Bijao en el portal informativo.

FALTAS CONTRA LOS BIENES COMUNES

Son consideradas como faltas a los bienes comunes de Bijao Beach Club & Residences los siguientes:

- Dañar o sustraer elementos propios del sistema de alumbrado comunal, hidráulico, equipo, maquinaria, escaleras, etc.,
- Queda expresamente prohibido fijar avisos o letreros en el área de escaleras, terrazas, sótanos, y demás áreas salvo los que determine o fije la Gerencia Administrativa.
- Pisar y deteriorar los jardines y/o áreas destinadas al embellecimiento de Bijao Beach Club & Residences.
- Bajo ninguna circunstancia los residentes o propietarios podrán realizar modificación alguna en áreas comunes.
- Se atenderá de forma inmediata cualquier aviso de daño en áreas comunes.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

FALTAS CONTRA LA SEGURIDAD

Son consideradas como faltas a la seguridad de Bijao Beach Club & Residences los siguientes:

- Ocasionar daños, sustraer o destruir citófonos y demás aparatos destinados a la seguridad o servicio de la copropiedad.
- El encubrir o guardar información sobre los responsables de haber cometido cualquier delito o infracción respecto de los bienes privados o comunes de la copropiedad.
- El dar órdenes al personal de vigilancia y en general a todos los trabajadores de Bijao Beach Club & Residences, o utilizarlos en los trasteos o para la realización de trabajos particulares o para llevar paquetes, mientras estos estén cumpliendo con su horario de trabajo.

REGLAMENTO INTERNO DEPARTAMENTO GOLF

1. USO

El uso del campo de golf está a disposición de los propietarios y residentes juntos con sus familiares, de visitantes y de invitados.

2. GRUPOS

El Campo debe jugarse en grupos conformados por tres o cuatro jugadores. Un solo jugador o grupo de dos podrán jugar únicamente los días entre semana siempre y cuando no sean festivos y/o no haya una alta ocupación del campo. Los foursomes cuya suma de handicap sea superior a 100 podrán ser divididos en dos twosomes por orden del Starter del Campo si se observa lentitud en el juego que cause incomodidad, a los grupos de golfistas que los siguen. No es permitido el juego en grupos de más de cuatro (4) jugadores.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

3. TURNO DE SALIDA

Los sábados, domingos y festivos habrá Starter en el hoyo 1. Ningún grupo deberá tomar la salida por un hoyo distinto salvo que así lo ordene el Starter. Este asignará los turnos de salida en riguroso orden de llegada al tee, cuando estén presentes un mínimo de tres jugadores del grupo que pretende salir. La presencia de uno o dos jugadores no otorga el derecho de separar turno. Quienes han completado los primero nueve hoyos tienen prelación sobre otros grupos que van a iniciar el juego. El Starter podrá intercalar grupos o remitirlos a otro sitio de salida.

5. TIEMPO DE JUEGO

El tiempo máximo de juego se establece así: Para nueve hoyos 2:15 minutos, para 18 hoyos 4:30 minutos incluyendo el tiempo del refrigerio.

Un grupo que emplee un tiempo superior al establecido en la primera vuelta podrá compensarlo disminuyendo el tiempo del refrigerio, pero debe terminar los 18 hoyos dentro del límite máximo establecido.

Los grupos de jugadores que empleen un tiempo superior a 4:30 minutos serán reportados por el starter y publicados como "tortugas" en los tees de salida en los hoyos 1 y 9 y en consecuencia ninguno de ellos podrá jugar en el fin de semana siguiente antes de la 1:00 P.M.

6. CARROS DE GOLF

El uso del carrito de golf es obligatorio, para así garantizar la agilidad en el juego y evitar demoras. Quienes posean carro propio lo podrán utilizar, de lo contrario se debe alquilar el carrito en el Pro Shop. Las personas que utilicen carros de golf, deberán respetar las normas y señales establecidas en el campo especialmente las que por razones del invierno limitan su circulación para evitar daños en el campo.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

CORTESIA EN LA CANCHA

SEGURIDAD

Antes de ejecutar un golpe o hacer un swing de práctica el jugador debe asegurarse que nadie está parado cerca o en posición de ser golpeado por el palo, la pelota o una piedra o similares que pueda ser impulsada por el golpe o swing.

CONSIDERACIONES CON OTROS JUGADORES

Al jugador que tenga “EL HONOR” debe permitírsele jugar antes que su contrario o competidor acomode su pelota.

Nadie debe moverse o hablar o pararse cerca o directamente detrás de la pelota o del hoyo cuando el jugador está preparando o ejecutando un golpe.

Un jugador no debe jugar hasta tanto los jugadores que lo preceden estén fuera de su alcance.

RITMO DE JUEGO

En el interés de todos, los jugadores deben jugar sin demora. Los jugadores que buscan una bola perdida deben hacer señas al grupo que lo sigue, para que avancen, no bien se advierta que la bola no ha de ser fácilmente encontrada, No se deben dejar transcurrir más de 2 minutos antes de proceder en la forma indicada. Quien otorga paso no debe continuar el juego hasta tanto los jugadores que los han sobrepasado se hallen fuera de su alcance.

Una vez completado el juego de un hoyo, los jugadores deben abandonar el green en forma inmediata. Si un grupo no mantiene su lugar en la cancha y tiene más de un hoyo libre por delante debe invitar al grupo que lo sigue a que pase.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

CUIDADO DE LA CANCHA

Es responsabilidad del jugador el arreglo de los bunkers y de los divots en cualquier parte del campo, rayones de zapato y piques en el green.

La asta bandera debe ser repuesta correctamente en el hoyo antes de que los jugadores se retiren del green. El jugador debe cerciorarse que la asta sobre el green no se haya ocasionado daño a la superficie y si así fuese proceder a su inmediato arreglo.

Los jugadores deberían evitar causar daño a la cancha por sacar divots al hacer swings de práctica o al golpear el suelo con la cabeza de un palo, sea por rabia o por cualquier otra razón.

Si un jugador insiste en desatender estas pautas durante una vuelta o durante un período de tiempo en detrimento de los otros, se recomienda que la Gerencia Administrativa junto con la Junta Directiva considere tomar la medida disciplinaria apropiada contra el jugador ofensor.

Esta medida puede, por ejemplo, incluir la prohibición de juego en la cancha por un tiempo limitado o en cierto número de competencias. Esto se considera justificable en términos de proteger los intereses de la mayoría de golfistas que desean jugar de acuerdo con estas pautas.

El presente reglamento es de obligatorio cumplimiento por parte de todos los jugadores, sus familias y sus invitados.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

SANCIONES

La infracción a cualquiera de las normas sobre propiedad horizontal, al reglamento y al presente manual merecerá los siguientes tipos de sanciones:

- Intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la legislación vigente o aplicable en materia de propiedad horizontal.
- Sanciones de tipo judicial o policivo, por infracciones que sean remediabiles por estas vías
- Reparaciones de daños causados directa o indirectamente, intencional o no intencionalmente, o restablecimiento de derechos a terceros.

De igual manera y en conformidad con la gravedad de la falta, se aplicarán las siguientes sanciones:

- A) Llamado de atención**
- B) Amonestación o Multa**

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA

CUADRO DE SANCIONES

Costo	Incidencias
MULTA SOBRE ESTACIONAMIENTOS (Pag. 10-11)	
200.00	Mal estacionado (ubicado en zonas donde está prohibido estacionar y/o obstaculizando circulación)
200.00	En área verdes y otras áreas comunes
200.00	En área donde está señalizando la prohibición
200.00	Estacionamiento de otro propietario
MULTA ASEO Y CONSERVACION DE AREAS COMUNES Pag. 14)	
50.00	Letreros o anuncio de ventas (sábado y domingo)
50.00	Colocación de toallas o ropas en balcones
50.00	No cumplir con los horarios y debido proceso para la recolección de basura
MULTA REGULACION PARA EL ALQUILER DE LA UNIDAD INMOBILIARIA (Pag. 6)	
500.00	Alquiler ocasional (inferior a 45 días) a- por verificación de historial de ingresos b- por testimonio de la visita c- por publicación en páginas de internet.
1,000.00	en segunda ocasión que se confirme el alquiler
MULTA CONTROL PARA EL USO DE VEHICULOS RECREATIVOS (Pag. 8-9)	
200.00	Por no portar la debida placa en los vehículos recreativos
200.00	Conducir fuera de los límites establecidos para la circulación dentro del proyecto
200.00	Conducción de vehículo recreativo por personas menor de 16 años
MULTA ANIMALES DOMESTICOS (Pag. 15-16)	
50.00	Perros paseados sin supervisión o sin cadena
50.00	Por no recoger las necesidades de las mascotas
MULTA REUNIONES EN AREAS COMUNES Y UNIDADES RESIDENCIALES (Pag. 13)	
200	Por escándalos o equipos de sonidos después de las 12:00pm, la multa se impondrá luego de tres llamados de atención la seguridad y respaldado en informes.

BIJAO BEACH CLUB & RESIDENCES MANUAL DE CONVIVENCIA
