

- - - -"REGIMEN DE CONVIVENCIA Y ADMINISTRACIÓN, DE FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II

----- **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES LEGALES** -----

----- **DISPOSICIONES GENERALES** -----

ARTÍCULO UNO: (DEFINICIONES) Para una interpretación clara del presente reglamento, deberán entenderse o interpretarse los conceptos de la siguiente manera: -----

- - - - - **REGLAMENTO O REGIMEN:** Conjunto de normas de cumplimiento obligatorio, para los propietarios de viviendas familiares del residencial, normas que también son de cumplimiento obligatorio, para los ocupantes del residencial, así como para la desarrolladora, administración y demás sujetos en lo que les sea aplicable. -----

RESIDENCIAL: Es el conjunto de viviendas unifamiliares (unidades singulares), más las áreas de uso común, que integran "FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II". -----

- **COPROPIEDAD:** Es cuando dos o más personas son propietarias de un mismo bien al mismo tiempo. ----- **VIVIENDA FAMILIAR O**

UNIDAD SINGULAR: Es la casa o apartamento que se adquiere, para destinarlo a vivienda unifamiliar que es el único destino permitido para éstas. No puede usarse para fines comerciales. -----

CENTRO COMERCIAL: Conjunto de locales comerciales y bodegas que serán utilizados únicamente para atender al residencial y que estarán también afectos a este reglamento.

LOCAL COMERCIAL: Es la unidad singular que se adquiere, para destinarlo a fines comerciales conforme este reglamento, si la desarrolladora decide construir uno o más de ellos. Para la correcta interpretación de este reglamento, a los locales comerciales les aplica todo este reglamento, aunque el mismo se refiera a "vivienda familiar". - - - - -

BODEGA: Es aquella que se adquiere para fines de almacenamiento conforme a este reglamento, si la desarrolladora decide construirlas. Para la correcta interpretación de este reglamento, a las bodegas se les aplica todo este reglamento, aunque el mismo se refiera a "vivienda familiar" o "local comercial".

ÁREAS COMUNES: Áreas ubicadas dentro del residencial, que pueden ser propias de la Municipalidad de San Miguel Dueñas o adquieren en copropiedad todos los propietarios de viviendas familiares, y que serán de uso común, las cuales podrán utilizarse para lo que fueron destinadas y sobre las cuales en su momento podrán decidir únicamente la Municipalidad de San Miguel Dueñas o los copropietarios conforme a la ley y este reglamento. - - - - -

LEY: Normas públicas ya sean leyes constitucionales, ordinarias, reglamentos administrativos, y en general cualquier disposición legal que afecte al residencial. - - - - -

PROPIETARIO: Persona que adquirió la plena propiedad, de una o más viviendas familiares. - - -

POSEEDOR: Es quién siendo propietario o no, está en posesión de una o más viviendas familiares. - - - - -

HABITANTE: Es quién siendo propietario o no, vive en el inmueble. - - - - -

- **OCUPANTE:** Es quien siendo propietario o no, habitante o no, ocupa el inmueble. - - - - -

USUFRUCTUARIO: Quien legalmente tiene el usufructo, que es el derecho al uso, goce y disfrute de una o más viviendas familiares, sin ser propietario. - - - -

- **NUDO PROPIETARIO:** Propietario de una o más viviendas familiares, que no tiene el usufructo sobre las mismas. - - - - -

USUARIO: Quien esté haciendo uso del inmueble, en cualquier momento, aunque no sea propietario, inquilino, usufructuario, poseedor, nudo propietario, ni habitante de una o más viviendas familiares. - - - - -

SUCESORES: Quienes se convierten en propietarios, después del primer propietario, uno a continuación de otro. - - - - -

DESARROLLADORA: Entidad, encargada del desarrollo y venta del residencial a título propio, o por cuenta ajena. - - - - - **INQUILINO:** Quien alquila una o más viviendas dentro del residencial. - - - - -

- - - - - **SERVIDUMBRE DE PASO ONEROSA:** Es una carga que consiste en permitir el derecho de paso peatonal y vehicular a todos los residentes del residencial, por los bulevares por los que se accede al mismo cuyas propietarias son otras personas jurídicas quienes a cambio cobrarán a perpetuidad una cuota mensual para el mantenimiento de dicho bulevar. - - - - -

- - - - - **ARTÍCULO DOS: (SOMETIMIENTO LEGAL)** Todas las personas, (propietarios, copropietarios, poseedores, inquilinos, habitantes, ocupantes,

usufructuarios, nudos propietarios, usuarios y sus sucesores a cualquier título que por ley les corresponda) que bajo cualquier concepto ocupen una o más viviendas familiares o utilicen área o áreas comunes de **"FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II"**, quedan sometidos a: a) Al régimen jurídico al que se sometió la finca matriz en la que se desarrollará el **"FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II"**; b) Al presente reglamento de convivencia y administración; c) A las disposiciones contenidas en la escritura pública que contenga el contrato de enajenación de la vivienda familiar o unidad particular; d) A las normas legales que sobre la materia establece el Código Civil que sean aplicables a la naturaleza del residencial. e) a las disposiciones y ordenanzas emanadas de la administradora del residencial en cuanto a las reglas de conducta de los habitantes o visitantes del residencial para preservar la convivencia pacífica y tranquila de los habitantes y ocupantes de los mismos. El presente reglamento comprende las normas de convivencia y residencial a las que están sujetos los inmuebles que conforman **"FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II"** y sus propietarios y ocupantes a cualquier título, así como visitantes, empleados y proveedores. También comprende las relaciones de copropiedad si fuera el caso, ocupación, administración, convivencia, residencial, contribución y en general cualesquiera otras que se den entre los diferentes propietarios, ocupantes actuales o futuros de las mismas y en sí cualquier persona que tenga derechos reales sobre las viviendas familiares o esté haciendo uso de ellas y de las áreas particulares y comunes del residencial. Este reglamento constituye una limitación al derecho de propiedad que se ejerce sobre el inmueble o finca inscrita en el Registro General de la Propiedad que conforma **"FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II"** y las que de ella se desmembraren, re-unifiquen y

vuelvan a desmembrarse según sea el caso. El sometimiento y observancia del presente reglamento de residencial, es de aceptación forzosa, para garantizar la armonía y bienestar de los propietarios, habitantes, empleados, visitantes u ocupantes de "FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II". -----

- - **ARTÍCULO TRES: (NULIDAD DE ACUERDOS EN PERJUICIO DE ESTE REGLAMENTO)** Cualquier contrato, pacto o acuerdo que se celebre entre dos o más personas, pretendiendo evadir la aplicación de este reglamento, restringir los derechos en él contenidos o reconocidos, ampliarlos, modificarlos, dificultar su aplicación, alterar sus alcances, derechos y limitaciones, será nulo ipso jure y no podrá oponerse a terceros, ni a los mismos sujetos activos y pasivos de este reglamento. -----

ARTÍCULO CUATRO: (DURACIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN) El régimen de residencial, al que queda afecto el inmueble, o los inmuebles en el que se desarrolle el proyecto " FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II" y que se relaciona en este reglamento, es de duración indefinida, solo podrá ser modificado, en la forma y con los requisitos que en este se indican, y únicamente se podrá extinguir por acuerdo **del noventa por ciento (90%) o más** de los propietarios con derecho a voto, tomado en asamblea general, siempre y cuando se haya completado la totalidad de ventas y se haya entregado a los compradores o sus representantes legales la totalidad de viviendas familiares a vender en el residencial, -----

ARTÍCULO CINCO: (NORMAS PARA EL RESIDENCIAL) Las reglas de conducta contenidas en este reglamento, y las que con las formalidades de ley pudieran agregarse en el futuro, serán las normas de convivencia, que rijan

para el residencial, **teniendo como fin primordial, mantener un ambiente de armonía, comprensión, respeto, y tolerancia entre propietarios, visitantes, inquilinos, ocupantes, la administración y cualesquiera otros de los sujetos mencionados en este régimen.** - - - - -

ARTÍCULO SEIS: (INMUEBLES AFECTOS A ESTE RÉGIMEN) Forman parte integral del residencial y en consecuencia se encuentran afectas al presente reglamento: **La finca matriz inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central con el número**

_____ **las fincas que de esta se desmembren y las fincas que en el futuro se adhieran a este régimen siempre y cuando la adhesión se haga por parte de la desarrolladora,** todo comprador de vivienda en el residencial por el hecho de la compraventa y aceptación de este reglamento tendrá por aceptada expresamente esta situación, una vez agotadas las ventas del total de viviendas a vender en el residencial, incluidas sus adhesiones si fuera el caso, no se podrán adherir nuevas fincas. Este artículo aplica para la finca que en el mismo se identifica, las que puedan adherirse a este régimen y las que resulten de operaciones en las que estas se desmembren o unifiquen y las que resulten de operaciones posteriores de las fincas desmembradas o unificadas únicamente por la desarrolladora. Las áreas de uso común, serán propiedad de la Municipalidad de San Miguel Dueñas o de todos los propietarios de las viviendas familiares, propietarios que, para el efecto, deberán observar las normas contenidas en este reglamento. - - - - -

- - - - - **ARTÍCULO SIETE: (ACCESO AL RESIDENCIAL Y PROHIBICIONES AL RESPECTO)** El residencial cuenta exclusivamente con un área de ingreso diseñada y construida para mantener un adecuado control de acceso de los residentes, ocupantes o visitantes. Queda expresamente prohibido por este reglamento, que se desarrollen accesos o ingresos adicionales en otros sectores, salvo que la **DESARROLLADORA**, decida ampliar el residencial y diseñe y construya un nuevo ingreso que a su juicio no perjudique el control o los controles de acceso ya existentes. La desarrolladora o la Administradora del residencial quedan facultadas para cerrar cualquier otro acceso o ingreso, no construido por la desarrolladora, a costa de quienes, en desacato a esta disposición, lo hayan hecho. - - - - -

- - - - - **ARTÍCULO OCHO: (MODIFICACIONES A LA PLANIFICACIÓN GENERAL DEL PROYECTO Y OTRAS AUTORIZACIONES PARA LA DESARROLLADORA)** Queda expresamente permitido a la desarrolladora, en tanto no haya vendido la totalidad de viviendas familiares a vender del residencial, las siguientes operaciones: a) Desmembrar de la o las fincas matrices, nuevos lotes; b) Integrar a las áreas comunes, lotes existentes. c) Unificar entre sí lotes ya existentes, así como desmembrar de dichas unificaciones o de los lotes existentes las fracciones de terrenos que considere necesarias, podrá construir casas de más de dos niveles o desarrollar edificios dentro del proyecto habitacional, aunque no figuren en la planificación inicial, siempre y cuando se mantenga como mínimo el diez por ciento (10%) de áreas comunes y se mantenga en el residencial el desarrollo de vivienda unifamiliar. La desarrolladora queda expresamente autorizada para instalar publicidad e

información de cualquier tipo en las áreas comunes del residencial hasta que se haya vendido la totalidad de viviendas familiares a vender en el mismo. También la desarrolladora, queda expresamente autorizada para adherir una o más fincas tal y como se expresa en el artículo seis de este reglamento. Además, la desarrolladora, la empresa proveedora de los servicios o cualquier entidad sub-contratada para el efecto podrán ingresar al residencial, aunque ya se hayan vendido y entregado la totalidad de viviendas, para hacer encuestas, estudios de mercado y satisfacción del cliente, así como entrega de materiales promocionales y así mismo podrán poner publicidad de cualquier tipo en los lugares destinados para el efecto. -----

ARTÍCULO NUEVE: (CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DOMICILIARES PARA LAS VIVIENDAS FAMILIARES)

Los compradores de las viviendas familiares, sean primeros o posteriores compradores, o cualquier otro propietario que haya adquirido la vivienda por cualquier otro título de los que la ley permita, así como inquilinos de los locales comerciales, inquilinos de bodegas, están obligados a formalizar conjuntamente con la compraventa o previamente a que les habiliten los servicios, el contrato de suministro de servicios domiciliarios; la entidad proveedora de los servicios no tendrá ninguna obligación para con los propietarios o inquilinos de locales comerciales o bodegas, en tanto estos no hayan firmado el contrato de suministro que corresponde; los servicios serán prestados bajo las siguientes circunstancias: **a)** El residencial cuenta con servicio de suministro y distribución de agua, mediante red de distribución de agua potable y red general de tuberías. La infraestructura hidráulica instalada en las áreas comunes del residencial será de los residentes, **pero el pozo con su cisterna, maquinaria y equipos, así**

como la red de distribución hacia el residencial, son propiedad de otra u otras Sociedades Anónimas, quien o quienes podrán proveer este servicio a este y otros proyectos habitacionales. La prestación de este servicio, se regirá por las siguientes reglas: a.1 Cada propietario deberá adquirir el contador bajo las especificaciones de **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, y solicitar a ésta que realice la instalación del mismo, a.2. Cada propietario deberá pagar dentro de la cuota mensual de mantenimiento que fije la proveedora de servicios, el suministro de agua, más los excesos, cuyo control y cobro se establecerán en el contrato respectivo, la cuota se ajustará de acuerdo al artículo veintitrés de este Reglamento, a.3. El valor del agua que se consuma para las áreas de uso común del **"FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II"** será cubierto por los propietarios de las viviendas familiares, mediante pago a la proveedora del servicio, el cargo se incluirá en el recibo o factura general de cobro de todos los servicios domiciliarios. **b) ENERGIA ELECTRICA PARA LAS VIVIENDAS FAMILIARES Y LAS AREAS COMUNES:** Este servicio será prestado por la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima o en su defecto por la entidad **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, o la que esta última designe. No podrá haber más de una entidad prestando este servicio. **c) SERVICIO DE TELEFONIA:** Por el ornato y el orden en el residencial, no podrá haber más de una entidad prestando el servicio de telefonía de línea fija domiciliar al residencial, salvo que haya solicitud escrita de cómo mínimo el noventa por ciento de propietarios de viviendas familiares del residencial. **d) RECOLECCION DE BASURA:** El servicio de recolección de basura en las viviendas familiares del residencial, será

prestado por la entidad **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, o por la entidad que ésta designe para el efecto. No podrá haber más de una compañía dando el servicio de recolección de basura. El servicio contempla únicamente basura domiciliar, máximo dos bolsas por día de recolección, por lo que el residente deberá retirar por su cuenta la basura derivada de cortes de grama, ramas, hojas, aparatos eléctricos, muebles, ripio, entre otros, o bien será la empresa administradora la encargada de retirarlo a costa del propietario y de acuerdo a la tarifa que establezca la empresa administradora, de igual manera se procederá con las bolsas en exceso por día de recolección. La basura deberá ser colocada frente a la unidad habitacional previo al horario de recolección y ser depositada en bolsa especial para desechos, totalmente cerrada. La empresa administradora tendrá la libertad de utilizar y administrar la basura domiciliar de la forma que crea conveniente, incluso venderla sin tener que rendir cuentas a los propietarios, pues esta será propiedad de la Empresa Administradora desde el momento en que quede para su retiro al frente de las viviendas, la basura debe ser colocada en bolsas biodegradables y de conformidad con la forma o procedimiento que la Empresa Administradora defina. Los locales comerciales y bodegas tendrán una cuota diferenciada considerando la cantidad de basura que pueden generar, en cuyo caso se limitará a basura domiciliar y basura producto del negocio, los empaques, embalajes, botellas, cajas y cualquier otro artículo, que a criterio de la empresa administradora o prestadora de servicios exceda en tamaño, dimensiones o peso, podrá generar cargos adicionales por su recolección, conforme la tarifa que la empresa administradora o prestadora de servicios establezca, cargados a su cuenta mensual de servicios. **e) SEÑAL DE CABLE**

PARA TELEVISION: Por el ornato y el orden en el Residencial, no podrá haber más de una compañía dando el servicio de cable por línea, salvo que haya solicitud escrita de cómo mínimo el noventa por ciento de propietarios de viviendas familiares del residencial o en todo caso, que el servicio se preste por medio de una antena sin cableado, previa autorización de **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD. ANÓNIMA.** f) **MANTENIMIENTOS DE AREAS COMUNES:** será prestado por la entidad **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA,** o por la entidad que ésta contrate para el efecto. No podrá haber más de una compañía dando el servicio de mantenimiento de áreas verdes, lo cual se realiza en horarios y días pre-establecidos. g) **INTERNET:** Por el ornato y el orden en el Residencial, no podrá haber más de una compañía prestando el servicio de Internet por línea fija, salvo que haya solicitud escrita de cómo mínimo el noventa por ciento de propietarios de viviendas familiares del residencial. h) **MANTENIMIENTO DE PLANTA DE AGUAS SERVIDAS:** será prestado por la entidad **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA,** o por la entidad que ésta contrate para el efecto. No podrá haber más de una compañía dando el servicio de mantenimiento de planta de aguas servidas. i) **MANTENIMIENTO DE PARQUE COMUN:** Si hubiera parque externo, pero con acceso para los residentes del residencial, el mantenimiento de éste y la administración serán prestados a costa de los residentes por la entidad **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA,** o por la entidad que ésta contrate para el efecto. No podrá haber más de una compañía administrando y dando el servicio de mantenimiento de parque común. El pago de los servicios enunciados en cada uno de los literales

anteriores, se hará en forma mensual y conjunta, mediante una sola factura, que emitirá la proveedora de los servicios y no podrá dejarse de pagar ni uno solo, bajo pena del corte total de todos los servicios domiciliarios cuyo corte de los servicios genera un cargo o penalización que se detalla más adelante; no se permiten abonos o pagos parciales al valor de la factura o saldo, tampoco prorrogas a la fecha de vencimiento establecida en el estado de cuenta, para rehabilitar los servicios cortados deberá pagar el saldo total incluyendo aquellos cargos o facturas ya generadas aunque estas no se encuentren vencidas, la reconexión fraudulenta se sanciona conforme lo establecido en los respectivos contratos de suministro. Dado a que este reglamento será leído previamente por cada uno de los compradores de **viviendas familiares** del residencial y que cuando estos formalicen la compraventa habrán aceptado expresamente éste régimen, con base en los principios de la libre contratación mercantil renuncia expresamente a reclamar el desglose de los servicios que recibe en la factura correspondiente, dado a la modalidad del Régimen del residencial, al ámbito meramente privado del mismo y porque salvo los excesos en el consumo de agua potable la modalidad de los servicios es de forma integral y no individualizada. La proveedora de los servicios domiciliarios queda exenta de responsabilidad, si los servicios que presta se suspenden por casos fortuitos o causas de fuerza mayor. Si esto ocurre los servicios serán reanudados cuando existan las condiciones mínimas necesarias para hacerlo y de ser necesario los usuarios deberán pagar previamente la cuota extraordinaria que para el efecto fije la sociedad proveedora de los servicios a efecto de reparar los daños o ejecutar los trabajos que sean necesarios para la reanudación de los servicios. La instalación, conexión y re conexión de los servicios podrá realizarla únicamente el personal especializado y

autorizado por la proveedora de los servicios siempre y cuando existan las condiciones necesarias para llevar a cabo la instalación o la re conexión. Cada comprador de vivienda familiar en lo relativo a estos servicios, estará sujeto en primer lugar a este reglamento ya que la relación proveedor-usuario queda dentro del ámbito privativo del derecho mercantil y sólo le serán aplicables normas de derecho público contenidas en la Constitución Política. - - - - -

ARTÍCULO DIEZ: (PAGO DE IMPUESTOS Y OTROS) Cada propietario de vivienda familiar, deberá pagar directamente a donde corresponda los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos actuales o futuros que afecten su propiedad y copropiedad. - - - - -

- - - - - **CAPÍTULO II. DERECHOS DEL PROPIETARIO** - - - - - **ARTÍCULO ONCE:**

(DERECHOS TERRITORIALES Y DE DISPOSICIÓN, LIMITACIONES) El propietario de cada vivienda familiar, tiene los siguientes derechos: a) El dominio de la superficie y espacio enmarcado, dentro de los linderos correspondientes, y planos que configuran el área adquirida en propiedad singular, conforme lo que se derive del título de propiedad, y los planos registrados. b) El derecho de propiedad que corresponde al titular de la vivienda familiar, se ejercerá, dentro de los límites que se deriven de las disposiciones contenidas: en la escritura pública en la que se sometió el inmueble al régimen jurídico del residencial y en las normas del presente régimen. Respecto a los muros divisorios, cuando los niveles de plataforma sean diferentes, el muro

divisorio pertenecerá a la vivienda que se encuentre en el nivel de plataforma más alta"

ARTÍCULO DOCE: (DERECHOS DE USO, GOCE Y OTROS) Son derechos del propietario: a) Usar, gozar y disponer de su propiedad y de los bienes y elementos comunes, sin más limitaciones y prohibiciones que las que se establecen en este régimen, la escritura pública de compraventa y las establecidas en las leyes de la República. b) Hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su propiedad, siempre que las mismas no afecten de manera alguna a terceros y cuente con las autorizaciones de ley; c) Frente a su propiedad únicamente podrá construir un carport con un diseño autorizado por la desarrolladora, dicho diseño podrá solicitarlo a la empresa de servicios. Cuando se hayan vendido y entregado la totalidad de las viviendas familiares, la Asamblea de Propietarios podrá modificar el diseño. d) La copropiedad, en forma alícuota o pro indiviso sobre los elementos y partes comunes de “**FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II**” si fuera el caso, pudiendo en consecuencia, ejercer respecto de los mismos, todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones del presente reglamento, del Código Civil, de lo dispuesto en la escritura de adquisición de la vivienda familiar, de lo establecido en la escritura de sometimiento del régimen, y de lo que se derive de las respectivas inscripciones registrales que afecten la vivienda familiar. Se reputan como bienes y elementos comunes, ya sean propiedad de la municipalidad de San Miguel Dueñas o de los vecinos los siguientes: la planta de tratamiento de aguas servidas, las áreas verdes, calles, avenidas, siendo estos mismos a su vez bienes y elementos comunes del residencial, que habrá de

desarrollarse sobre el bien inmueble relacionado en este reglamento o en nuevas fincas que de éste se desmembren, o adhieran para ese propósito. Estos bienes y elementos comunes podrán quedar en la finca matriz relacionada anteriormente o en otras fincas. Los ocupantes de las viviendas familiares quedan obligados a permitir las obras necesarias de mantenimiento, reparación, mejoramiento, modificación, ampliación y cualesquiera otras que sean indispensables para el buen funcionamiento de los servicios del residencial. Los ocupantes o propietarios de las viviendas familiares están obligados a mantener la casa, sus fachadas, los techos y jardines en buen estado para no desmerecer la estética del residencial. Si no cumplen con dicha obligación de mantenimiento, la empresa que tenga a su cargo el mantenimiento de las áreas comunes podrá ser quién contrate a las personas para que ejecuten los trabajos que sean necesarios a efecto de cumplir con ese fin, lo cual se hará a costa del ocupante o propietario, sin perjuicio de las sanciones que la omisión conlleve. No obstante, los propietarios particulares no podrán enajenar, gravar, arrendar y en general, disponer de sus derechos de copropiedad si fuera el caso en forma aislada o separada de los derechos que les corresponden sobre las viviendas familiares. En tanto no se haya vendido y entregado la totalidad de viviendas familiares a vender en el residencial, las mejoras, obras o reparaciones que afecten a los bienes o elementos comunes, deberán ser aprobadas por la desarrolladora del proyecto, una vez que se hayan vendido y entregado la totalidad de las viviendas familiares a vender en el residencial y hasta el máximo de seis meses, corresponderá a la desarrolladora aprobarlas o acordarlas. Si transcurren los seis meses luego de la entrega de la última vivienda familiar a vender, lo cual avisará la Administradora a los vecinos, y si no se elige la Junta

Directiva, por parte de la Asamblea General de Propietarios, entonces no será aprobada ninguna obra, reparación o mejora, salvo las reparaciones que pongan en peligro la habitabilidad del inmueble. Si se hace cualquier obra reparación o mejora sin contar con autorización, aun así, sea por ausencia de la Junta Directiva, quien lo haga estará afecto a las sanciones estipuladas en este reglamento. Cuando las obras o mejoras afecten especialmente a una vivienda familiar, será indispensable, además, el consentimiento del respectivo propietario de esa vivienda que se verá afectada. e) Servirse de los bienes y elementos comunes del residencial, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, debiendo reparar o pagar los daños que cause y le sean imputables directamente a él, a sus invitados o a las personas que concurren o vivan en su vivienda familiar. f) Asistir y participar a las sesiones de la Asamblea de Propietarios, con voz y voto, en el entendido que cada propietario, o quien lo represente, podrá emitir un voto por cada vivienda familiar de su propiedad. g) Hacerse representar por escrito en las sesiones de la Asamblea General de Propietarios. h) Elegir y ser electo para cargos de Junta Directiva, siempre y cuando cumpla con los requisitos y normas para conformar la Junta Directiva. i) Ejercitar todas las demás facultades, que al propietario le confiere la escritura pública de sometimiento del régimen. - - - - -

- - - - - **CAPÍTULO III. LIMITACIONES** - - - - -

ARTÍCULO TRECE: (LIMITACIONES) En virtud de la naturaleza estrictamente residencial de "FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II" se establecen, además, las siguientes limitaciones al derecho de propiedad. Los

ocupantes de las viviendas quedan obligados a permitir las obras necesarias de mantenimiento, reparación, mejoramiento, modificación, ampliación y cualesquiera otras que sean indispensables para el buen funcionamiento de los servicios. Tales obras se efectuarán en las horas que causen menos molestias y los gastos que se ocasionen serán cubiertos por todos los propietarios. En caso que un inmueble esté deshabitado y en el patio interior del mismo, crezcan matorrales, arboles, maleza, basura, plagas de animales; a solicitud escrita de los vecinos que se consideren afectados podrá hacerse la limpieza de dicho patio por la empresa encargada de la prestación de servicios en el residencial sin que haya ninguna responsabilidad para ella, el costo de la limpieza será cargado al propietario del inmueble para cuyo efecto se incluirá en la factura que corresponda. -----

----- **CAPÍTULO IV. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES** -----

ARTÍCULO CATORCE: (RESPONSABILIDAD SOLIDARIA) Los propietarios que no ocupen por si mismos sus viviendas familiares, serán responsables personalmente en forma mancomunada y solidaria con el ocupante, de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente reglamento, incluyendo desde luego, el pago de los servicios domiciliarios, así como el pago de las cargas comunes, reparaciones, cumplimiento de sanciones, resarcimiento de daños causados a las áreas comunes, y en sí cualquier pago o gasto relacionado con la o las viviendas familiares y la o las copropiedades de las que sea titular. -----

ARTÍCULO QUINCE: (CONDUCTA DEL PERSONAL DE SEGURIDAD DE PROPIETARIOS, OCUPANTES Y OTROS)

Los agentes de seguridad de las personas que habiten en “ **FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II**” deberán observar las siguientes normas: a) Que no sean visibles las armas que portan si fuera el caso; b) Deberán permanecer dentro del interior del inmueble del residente al cual le brinden la seguridad, sin estar en los jardines frontales, banquetas o en la calle salvo que en ese momento ejecuten otras labores como: lavar vehículos o hacer limpieza; pero si así fuera, deben estar desprovistos de sus armas. c) Los vehículos que transportan la seguridad de los residentes (coleros), no podrán ingresar al residencial debiendo quedarse afuera sin obstaculizar el libre tránsito, ni ingresar a la garita del residencial, ni interferir de manera alguna en las obligaciones y responsabilidades del personal de control de acceso de la garita. Los vehículos propiedad de los agentes de seguridad, no podrán ingresar al residencial, salvo que el propietario por escrito los autorice para utilizar su estacionamiento privado, bajo ninguna circunstancia los vehículos de los agentes de seguridad o vehículos coleros podrán permanecer en parqueos de visitas d) identificarse en garita cada vez que ingresen al residencial, tal como lo hacen las visitas, presentando la licencia de conducir cuando se conduzca en vehículo con DPI cuando sea en forma peatonal. e) Observar en todo momento un comportamiento de respeto hacia todos los residentes, agentes de vigilancia del residencial, empleadas domésticas, empleados del residencial y visitas, en general hacia todas las personas que ingresen o permanezcan en el residencial. El propietario o residente de la vivienda a la que correspondan el personal de seguridad será co-responsable de los actos de dichos agentes de seguridad. Los agentes de seguridad que

acompañan a los visitantes del residencial, deberán observar las siguientes normas: a) Cuando estén dentro del mismo vehículo del visitante, podrán ingresar al residencial, pero, deberán permanecer dentro del vehículo en todo momento, salvo que el residente les permita ingresar a la casa, en cuyo caso, deberán permanecer dentro de los límites del respectivo inmueble, no pudiendo permanecer en el garaje, los jardines frontales, banquetas o calles. b) Los agentes de seguridad deberán identificarse plenamente al ingresar al residencial, de la misma manera que lo hace el visitante c) Los residentes de “ **FUENTES DEL VALLE SAN MIGUEL II**”, tienen la responsabilidad de que los agentes de sus visitas, observen las normas anteriores y serán responsables de sus actos. - - - - -

ARTÍCULO DIECISEIS: (LIBERACION DE RESPONSABILIDAD, SERVICIOS DE CONTROL DE ACCESO) En cuanto a la prestación del servicio de control de acceso, cada propietario o residente del residencial debe tener claro lo siguiente: **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, o la entidad que preste los servicios domiciliarios, contratará para el efecto a una entidad debidamente autorizada para la prestación de dicho servicio, los reclamos extrajudiciales o judiciales deben hacerse directamente a esa entidad. El número de agentes en servicio están dispuestos de acuerdo al presupuesto calculado inicial, por consecuencia, cualquier ampliación en cuanto a equipo de vigilancia, número de agentes o implementación de cualquier elemento de protección precautoria, así como cambios en las leyes que regulan el servicio, será pagada por los residentes por medio de una cuota extraordinaria o el aumento en la tarifa mensual. **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, o la entidad que preste

los servicios domiciliarios, al igual que la entidad contratada para el servicio de control de acceso, no ofrece ni presta servicio de seguridad, ni personalizada ni comunitaria, sino solo control de acceso, por lo que ninguna de las dos entidades asumirán la responsabilidad de reponer pérdidas ocurridas dentro o fuera de las viviendas ocasionadas por hechos lícitos o ilícitos; esto por supuesto sin perjuicio ni menoscabo de su derecho de denunciar el ilícito ante las autoridades competentes. -----

ARTÍCULO DIECISIETE: (OBLIGACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTE REGIMEN)

Cualquier adquirente de vivienda familiar, inquilinos, visitas y todos los sujetos mencionados en este régimen, estarán obligados a cumplir lo dispuesto en el mismo, y quienes le sucedan en la propiedad o posesión, por el hecho de la adquisición a cualquier título de las viviendas familiares, o por el hecho de la posesión a cualquier título quedan subrogados en las obligaciones y compromisos que el anterior propietario o poseionario hubiere adquirido para con la administración, la copropiedad y terceros además será responsable solidariamente con sus antecesores, respecto de las obligaciones y responsabilidades que se encontraren pendientes de cumplimiento o de pago, sin perjuicio del derecho de repetición, que habría de corresponderles. Para los efectos jurídicos procesales, se tendrá como una presunción legal irrefutable, que todo nuevo adquirente o poseionario leyó, entendió y se obligó a observar la normativa contenida en este reglamento. Previo a la transmisión de una vivienda familiar del residencial, deberá obtenerse una certificación expedida por el contador de la empresa encargada del mantenimiento y suministro de los servicios del residencial, de la solvencia del enajenante, por los gastos comunes,

servicios o en su caso, por los adeudos que tenga por este concepto, recargos moratorios o de sanciones de conformidad con lo que aparezca en los libros respectivos, a efecto que el Notario en la escritura correspondiente, pueda tenerla a la vista y agregarla a los comprobantes del protocolo.

----- - **CAPÍTULO V. PROHIBICIONES**

ARTÍCULO DIECIOCHO: (PROHIBICIONES) Los propietarios u ocupantes tendrán además de las que establece la ley, este régimen, la escritura constitutiva y las que disponga la Asamblea de Propietarios o la sociedad administradora prestataria de los servicios respecto al uso de las áreas comunes, las siguientes prohibiciones:-----

RESPECTO A LA DISPOSICIÓN REGISTRAL DE LAS UNIDADES SINGULARES: -----

a) Hacer desmembraciones que alteren la extensión de los lotes. -----

b) Hacer unificaciones registrales. -----

RESPECTO A LA DISPOSICIÓN FÍSICA DE LA UNIDAD SINGULAR Y LAS ÁREAS COMUNES: -----

a) Abrir puertas laterales con salida a las áreas comunes. -----

b) Modificar los muros de colindancia, cuando éstos sean además muros de colindancia del residencial, en el caso de los muros de colindancia entre dos viviendas, éstos podrán ser modificados, si existe acuerdo previo por

escrito entre los propietarios, del que entregarán una copia a la administración para los controles respectivos. - - - - -

c) Utilizar los muros perimetrales o medianeros para secado de ropa, crecimiento de plantas tipo enredadera o cualquier otro tipo de uso que por consecuencia provoque humedad o molestia al vecino colindante. Las modificaciones podrán hacerse siempre y cuando no se altere la estructura visible de las casas, los muros que no formen parte de la estructura de las casas vecinas, serán considerados como medianeros. - - - - -

d) Instalar o colocar antenas parabólicas de señal de televisión en los techos o en los jardines de las casas. Se permite colocar únicamente en los techos, antenas no mayores de dos punto diez metros (2.10 m) de diámetro y uno punto cinco metros (1.5 m) de alto. - - - - -

e) Colocar antenas con diámetro mayor de dos punto diez metros (2.10 m) y uno punto cinco metros (1.5 m) de alto, aunque se quieran instalar en otra parte del inmueble. - - - - -

RESPECTO A LAS NORMAS DE CONDUCTA DENTRO DEL RESIDENCIAL:

a) Consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia. - - - - -

b) Dirigirse a otro residente, personal operativo o administrativo de la sociedad proveedora de los servicios, agentes de vigilancia o de la desarrolladora y constructora, de forma abusiva y con palabras soeces o insultos, ya sea de manera presencial, telefónica o por cualquier otro medio. - - - - -
- - - - -

c) Burlar o incumplir las normas y horarios de ingreso para terceros publicadas en los rótulos ubicados en garita para regir el control de acceso del residencial.
- - - - -
- - -

d) Utilizar sus mecanismos electrónicos de ingreso para permitir el ingreso regular o irregular de terceros al residencial. - - - - -
- - - - -
-

e) Llevar o mantener sustancias explosivas, inflamables, salitrosas o en general cualesquiera otras que puedan poner en peligro la seguridad de las personas y del residencial. - - - - -
- -

f) Colocar al frente de las viviendas aun así sea dentro de su carport, cajas, muebles, o cualquier otro tipo de materiales que provoquen malos olores o dañen la estética del residencial. - - - - -

g) Acumular o incinerar en la vivienda, basura, leña y toda clase de desechos. -
- - - - -

h) Cocinar con leña. - - - - -
- - - - -

i) Hacer o consentir, que se produzcan ruidos que causen trepidación o que molesten a los vecinos; en consecuencia, queda prohibido el ingreso de mariachis o cualquier tipo de grupos musicales, escuchar aparatos de sonido a volúmenes que no sean moderados, incluso en vehículos, así como cualesquiera otros aparatos, instrumentos musicales y todos aquellos que perturben la tranquilidad del vecindario. - - - - -

j) Mover muebles a altas horas de la noche, activar lavadoras o cualquier otro aparato eléctrico que cause ruido o volumen alto y todos aquellos que perturben la tranquilidad del vecindario. - - - - -
- - - - -

k) Sacar la basura de las residencias en forma, tiempo y condiciones distintas de las que establezca la Sociedad Proveedora de Servicios. - - - - -
- - - - -
-

l) Colocar toda clase de anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos, profesionales o de publicidad en las ventanas de los inmuebles, en las paredes exteriores y en el exterior de las viviendas familiares y de estacionamiento de vehículos del residencial. - - - - -
- - - - -

m) Mantener en las viviendas, y en los carports o estacionamientos de cada vivienda, maquinarias, talleres, motores, muebles, cajas, armas o explosivos, materias que produzcan o puedan llegar a producir malos olores, suciedad, humedad, humo y que, en general, atenten contra la salud, seguridad, ornato, bienestar y tranquilidad de los residentes del residencial. - - - - -
- - - - -

n) Contratar un sistema de cable para televisión o Internet brindado por entidad distinta a la empresa que suministra estos servicios al residencial. - - - -

ñ) Adoptar conductas de habitabilidad e higiene que pongan en peligro la seguridad de los residentes del residencial.

o) Tender ropa en los balcones, terrazas, parqueo o jardín frontal y paredes medianeras si las hubiera; así como en las áreas visibles desde las áreas y elementos comunes a juicio de la sociedad administradora o de la Junta Directiva de los Propietarios. - - - - -

p) Colocar ornamentos y plantas en el exterior de las viviendas que perjudiquen las áreas comunes o modifiquen la estética del residencial, a juicio de la sociedad administradora o de la Junta Directiva del residencial. - - - - -

-

q) Destinar las viviendas del residencial, para otro fin que no sea el de vivienda.

r) En las unidades singulares instalar tiendas, mini tiendas, abarroterías, oficinas, almacenamiento de mercaderías, venta de helados, comida, bebidas y en general, realizar cualquier actividad que contraríe el objeto al cual se destinan las mismas, que es únicamente para vivienda unifamiliar. - - - - -

s) Operar cualquier negocio, actividad comercial o actividad profesional, aunque funcionen a puerta cerrada salvo que estos funcionen en los locales

comerciales si fuera el caso. - - - - -
- - - - -

t) Ya sea en las viviendas y los locales comerciales vender, distribuir, regalar al público, drogas, sustancias prohibidas, cerveza, bebidas alcohólicas, fermentadas o cualquier tipo de bebida embriagante. - - - - -

u) Destinar para bodega, los locales comerciales o las unidades singulares. - - -
- - - - -

v) Omitir la limpieza de los patios traseros y áreas internas de las viviendas, generando malos olores y molestias a los residentes. - - - - -
- - - - -
- - - - -

w) Poner enfrente de las viviendas o locales comerciales incluyendo las áreas de banquetas, mesas, productos u otros objetos con fines comerciales, en todo caso, los locales comerciales deberán ofrecer sus productos dentro de los mismos y no podrán exhibir u ofrecer ningún tipo de objeto fuera de ellos. - - -
- - - - -

x) En los locales comerciales, instalar máquinas tragamonedas o maquinas consideradas como juego de azar y cualquier otro juego de azar. - - - - -
- - - - -
- -

y) Para evitar daños a las tuberías de agua y drenajes, así como a otras instalaciones del residencial, permitir o sembrar árboles de raíces extensivas tales como Ficus Benjamín, Sauce (de cualquier clase), Palo de Hule, Ceibas, Amates, Pixquin y Laurel de la India y cualquier otra especie que la sociedad administradora decida. - - - - -

z) De domingo a jueves, tener reuniones o fiestas más tarde de las veintidós horas y de viernes o sábado tener reuniones desde la una de la mañana hasta las siete horas, que generen ruido, molestias, exceso de personas o vehículos visitantes, entre otros. - - - - -
- - - - -

a.a.) Quemar cohetes o cualquier clase de juego pirotécnico dentro de las viviendas, salvo los días veinticuatro y treinta y uno de diciembre de cada año. -
- - - - -

a.b) Transgredir los requisitos de ingreso establecidos por la Administradora del Residencial y/o indicados en la rotulación ubicada en garita. - - - - -
- - - - -

a.c) Incumplir las normas publicadas en los rótulos de garita y áreas comunes, que constituyen las normas de ingreso, permanencia y egreso de residentes y visitas al residencial. - - - - -
- - - - -

a.d) Permitir el ingreso de personas violando el proceso de identificación, utilizando el dispositivo electrónico o identificación de residente para su efecto. -
- - - - -

a.e) Reconectar de forma fraudulenta el servicio de agua, así como suministrar o recibir agua de otra unidad habitacional derivado del corte de servicio. - - - - -
- - - - -

a.f) Utilizar el servicio de agua potable para venta, llenado de garrafones, carwash o cualquier otro uso comercial. El agua es únicamente para consumo y

uso doméstico. - - - - -
- - - - -

a.g) Obstruir con vehículos, objetos, muebles, cemento o cualquier tipo de artículo o material que dificulte la lectura de contador o corte de servicio por falta de pago, el acceso a lectura del consumo de agua por medio del contador, que además de permanecer accesible para cualquier revisión todo el tiempo, el residente deberá velar por el buen estado de la tapadera de cemento que resguarda la caja donde se ubica dicho dispositivo. - - - - -
- - - - -

a.h) Desechar pintura, aceite, agua de masa y cualquier otro elemento en drenajes pluviales. - - - - -

a.i) Insultar, agredir o amenazar a residentes, visitantes y empleados de la empresa de servicios o empresas subcontratadas por la empresa de servicios para la ejecución de cualquier tipo de mantenimiento o labores que a criterio de la empresa administradora sean necesarios para el buen funcionamiento del residencial. - - - - -

a.j) Utilizar la tarjeta electrónica o marbete que permite el ingreso de propietarios al residencial para dar ingreso a personas ajenas evadiendo los protocolos de acceso establecidos. - - - - -
- - - - -

a.k) Ingresar a la garita con el fin de revisar instalaciones, registros o bien para girar instrucciones a los agentes en servicio, sin autorización, consentimiento y acompañamiento de la empresa Administradora del Residencial. - - - - -

a.l) Toma fotográfica o de video en áreas comunes que por consecuencia enfoquen cualquier área física del residencial, empleados de la sociedad

proveedora de los servicios, locales comerciales, mascotas o residentes, a menos que esto sea realizado por la empresa desarrolladora o administradora. -

a.m) Incumplir las normas de conducta de los usuarios de las áreas comunes del residencial, definidas por la entidad administradora del residencial. - - - - -

RESPECTO AL USO DE AREAS Y ELEMENTOS COMUNES: - - - - -

----- **a)** Acumular o incinerar, basura, leña y toda clase de desechos. - - - - -

- - - - - **b)** Arrojar objetos, basura o desperdicios a la vía pública o a cualquiera de las áreas comunes del residencial y sus alrededores. - - - - -

----- **c)** Desechar agua que contenga jabón, excremento o pelo de mascota a la calle, drenajes o cualquier otra área común.

d) Obstruir con bultos, sillas, bancas, talanqueras, cercas de metal, barandas o cualquier otro tipo de objetos, el paso en las calles del residencial, enfrente de las viviendas y las áreas destinadas para banquetas. - - - - -

e) Poner o dejar, objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre los bienes y elementos comunales, así como enfrente de las viviendas el área destinada a banquetas. - - - - -

f) Instalar toldos, camas elásticas, saltarines y elementos para fiestas privadas que por sus dimensiones ocupen parte de las áreas comunes y circulación vehicular. - - - - -

- - - - - **g)** Celebrar fiestas, mítines, reuniones, hacer lugares de juego,

colocar piscinas aunque sean inflables, colocar macetas, plantas o jaulas de pájaros, en general para ejercer en el área común cualquier actividad que no correspondiere al destino de la misma, salvo que se trate de áreas específicamente designadas para realizar en ellas las actividades que se pretenden ejecutar, o el derecho de la Asamblea General de Copropietarios a realizar reuniones informativas o temas de interés general, las prohibiciones contenidas en este inciso aplican igual para los visitantes por quienes responderá el propietario del inmueble al que anuncien en la garita que van a visitar. - - - - - **h)** Aprovechar los basureros de áreas comunes para depositar basura domiciliar. - - - - - **i)** Repartir tarjetas, volantes, bocear o tocar timbres ofreciendo productos o servicios. - - - - - **j)** Colocar toda clase de anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos, profesionales o de publicidad, lo que incluye la garita de control de acceso y su entorno, así como en su exterior a efecto de no alterar la estética del residencial, se exceptúan de esta prohibición los locales comerciales cuyos propietarios inquilinos u ocupantes deberán circunscribirse a utilizar el espacio del local para colocar toda clase de anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos, profesionales o de publicidad, siempre y cuando no alteren la estética del residencial y soliciten la autorización por escrito a la empresa administradora del residencial, pero en ningún caso podrán ser afiches promocionales, toldos y ningún tipo de publicidad proporcionada por los proveedores de los negocios. Se exceptúa de esta prohibición a la desarrolladora del residencial y a la sociedad administradora quién si podrá repartir comunicados, boletines estado de cuenta, facturas etc. - - - - -

----- **k)** Llevar o mantener, maquinarias, talleres, motores, muebles, cajas, armas o explosivos, materias que produzcan o puedan llegar a producir malos olores, suciedad, humedad, humo y que, en general, atenten contra la salud, seguridad, ornato, bienestar y tranquilidad de los residentes del residencial. -----

l) Ingresar grupos de personas ajenas al residencial, para hacer uso de las áreas comunes y deportivas de uso exclusivo para residentes. -----

m) Ingerir bebidas alcohólicas, realizar juegos de azar, adoptar conductas contrarias a la moral o las buenas costumbres, incluyendo áreas deportivas si las hubiere. -----

n) Vender, distribuir, regalar al público, drogas, sustancias prohibidas, cerveza, bebidas alcohólicas, fermentadas o cualquier tipo de bebida embriagante. -----

ñ) Destruir, dañar o no respetar lo indicado en las señalizaciones de tránsito y rotulación del residencial. ----- **o)** Quemar cohetes o cualquier clase de juego pirotécnico, salvo los días veinticuatro y treinta y uno de diciembre de cada año. -----

----- **p)** Utilizar las áreas deportivas, si las hubiera, después del horario establecido por la Sociedad Administradora. -

- - **q)** Utilizar las áreas deportivas, si las hubiera, para realizar campeonatos o actividades con fines de lucro o beneficios particulares, o para que sea utilizados por personas ajenas al residencial que no son residentes de este. - - -

r) Adoptar conductas contrarias a las permitida por la Administradora en el Residencial respecto al uso de las áreas comunes. - - - - -

- - - - -

s) Utilizar los grifos para suministrar agua para cualquiera que fuera su uso, salvo si se cuenta con la autorización por escrito de la empresa prestadora de servicios. conectar manguera, llenar piscinas, lavar vehículos o cualquier otro uso que no esté previamente autorizado por la empresa administradora y supervisado por el personal de mantenimiento.. - - - - -

- - - - -

t) Tender ropa, edredones, colchas, sobre fundas, almohadas y cualesquiera otros. - - - - -

RESPECTO A CONSTRUCCIÓN Y OTRAS OBRAS: - - - - -

- - - - -

a) Levantar la construcción de las unidades más de tres pisos y más arriba de los siete metros con setenta centímetros contados desde el suelo; únicamente podrá ser la desarrolladora la que pueda construir viviendas de mayor altura con tres pisos. - - - - -

- - - - -

b) Perforar pozos de agua o instalar depósitos de agua en los techos. - - - - -

- - - - -

c) Preparar concreto, mezcla o almacenar materiales de construcción en las áreas comunes del residencial y en las áreas visibles de la vivienda; si por causas especiales no tienen lugar para hacer la mezcla dentro de la vivienda, para hacerlo fuera de ésta, deberán contar con una batea o receptáculo que

impida que se manche o contamine la calle, siempre y cuando sea autorizado previamente por la administradora del residencial. - - - - -

- - - - -

d) Ejecutar cualquier construcción o instalación interna fuera de horas hábiles; para trabajar los días sábados y domingos deben obtener autorización de la sociedad administradora del residencial. - - - - -

e) Hacer cualquier obra o mejora de las que conforme a este reglamento son permitidas, sin contar previamente con la autorización municipal correspondiente y la carta de autorización emitida por la sociedad administradora. - - - - -

f) Conectar drenajes pluviales en drenajes sanitarios o drenajes sanitarios en drenajes pluviales. Si se incurre en esta prohibición, la sociedad administradora proveedora de los servicios les solicitará a los propietarios del inmueble construir adecuadamente los desfogues de agua pluviales y aguas servidas, en el caso donde los propietarios no hagan las reparaciones respectivas, los trabajos los realizara la empresa de servicios, cuyos costos correrán a cargo del infractor. - - - - -

- - - - -

g) Realizar cualquier tipo de construcción que modifica las fachadas, techos, etcétera, de la unidad particular que fueran visibles, incluyendo el color de la fachada y paredes visibles, deberán mantenerse los colores originales que tenían al momento de haber adquirido las mismas, salvo que la administración del residencial decida el cambio de dichos colores. La única modificación a la fachada que se permite es la construcción del carport, siempre y cuando se haga conforme a este reglamento, de acuerdo al diseño autorizado por la

desarrolladora, mismos que serán proporcionados por la sociedad administradora. -----

h) Instalar cercas, divisiones de madera, block, ladrillo o cualquier otro material para delimitar el terreno frontal de la vivienda a menos que éste sea autorizado previamente por la empresa administradora y apegado a lo establecido por la empresa desarrolladora. -----

RESPECTO A TENENCIA DE MASCOTAS Y ANIMALES: -----

----- **a)** Tener crianza de animales, aves de corral o granja. -----

b) Tener más de una mascota, siempre que no perjudiquen en ningún sentido a los demás propietarios u ocupantes del residencial, es decir por agresividad, por suciedad, ruido, malos olores entre otros, por lo que dichas mascotas deberán ser acordes al tamaño de la vivienda, en este caso, la mascota no deberá superar los cuarenta y cinco centímetros de altura y treinta libras de peso, quedando a criterio de la Administradora del Residencial definir si las mascotas son acordes al residencial por causa de ruido, agresividad o molestias a los vecinos. En cualquier caso en las áreas comunes del residencial, los animales no podrán estar sueltos ni fuera de control de sus propietarios o encargados, es decir no podrán circular por el residencial, si no están sujetos a una correa o cadena, controlada por persona responsable de la mascota, quién velará que no afecten a los vecinos ocupantes, propietarios, trabajadores o visitantes, La persona que los esté paseando además, deberá portar utensilios de limpieza,

para recoger el excremento de forma inmediata. - - - - -

- - - - - **c)** La permanencia de mascota o animales en el jardín frontal de las viviendas. Si estos animales hacen algún daño a la propiedad o las personas, el propietario es responsable de todos los daños ocasionados. El propietario deberá velar porque los ladridos o sonidos emitidos por la mascota, no altere la paz de sus vecinos colindantes. Si alguna mascota es encontrada deambulando por las áreas comunes, será ubicada en un recinto en resguardo de la administración del residencial hasta que la misma sea reclamada por el propietario y pague la multa y gastos por la limpieza de las áreas comunes, mantenimiento de la mascota y lo establecido en el régimen; si el tiempo de resguardo supera las veinticuatro horas, la administración del residencial solicitará a una entidad de protección animal el retiro de la mascota, debiendo hacer el propietario de esta las gestiones de devolución ante dicha entidad, lo anterior desde luego, respetando las leyes y reglamentos de protección animal que hubieran. - - - - -

- - - - - **e)** Tirar excrementos de la mascota en las reposaderas de los patios traseros de las viviendas. **RESPECTO A LA CIRCULACION VEHICULAR Y PARQUEO DE**

VEHICULOS DE CUALQUIER TIPO: - - - - - **a)** Reparar vehículos en el carport de la unidad singular. - - - - -

- - - - - **b)** Sonar las bocinas de vehículos en el interior del residencial. - - - - -

c) Circular dentro del residencial con los escapes de los vehículos abiertos, dañados o modificados para causar ruido y en general, producir ruidos o molestias a los vecinos. - - - - -

----- **d)** Permitir que queden sonando las alarmas de los vehículos. - -

e) Reparar o permitir la reparación de vehículos en las áreas comunes del residencial, así como en los estacionamientos para vehículos ya sea dentro del residencial o en las áreas de visitantes. - - - - - **f)**

Estacionar vehículos automotores, marítimos, motos, bicicletas, carretones, grúas, buses, camiones, tráileres de cualquier tipo y en general vehículos de cualquier naturaleza en las áreas comunes y en las áreas de circulación vehicular del residencial. - - - - -

----- **g)** Utilizar las calles y áreas comunes del residencial para parquear sus vehículos incluyendo los parqueos de visitas, en consecuencia, podrá ingresar al residencial únicamente el número de vehículos para uso personal que pueda estacionar dentro de los límites del terreno de su unidad habitacional. - - - - -

- - - - - **h)** En caso de contravención a la prohibición anterior, la sociedad administradora del residencial, dará aviso al personal de la Policía Municipal de Tránsito, quien colocará cepo y usará grúa a costa del infractor para extraer del residencial cualquier tipo de vehículos, motores o similares que estén estacionados en áreas inadecuadas o en contra de las estipulaciones del presente reglamento, los cuales se dejarán en el exterior del residencial o en el área que para el efecto destine la Policía Municipal de Tránsito bajo la estricta responsabilidad del infractor, en el caso de que la policía municipal de tránsito no pueda atender el requerimiento, la administradora del residencial podrá reportar o denunciar el abandono del vehículo a la policía nacional civil y con base en dicha denuncia gestionar el retiro mediante grúa hacia un predio que

dicha entidad sugiera o indique, los costos de traslado serán cargados a la cuenta del propietario. También la Administradora del residencial podrá hacer uso del siguiente procedimiento: Al detectarse el vehículo mal estacionado, utilizando áreas comunes o de visita, se procederá a colocar en un vidrio del vehículo un adhesivo advirtiendo de la infracción y la imposición de las sanciones correspondientes, se identificará al propietario, a quien se le podrá notificar por la vía escrita y solicitar un plazo máximo en horas para que retire el vehículo, de no hacerlo se procederá a cargar a la cuenta de la vivienda la sanción económica con base en el Régimen y se avisará a la Policía Municipal de Tránsito quien colocará cepo o cualquier otro mecanismo de inmovilización. Para quitar el cepo debe pagarse la sanción regulada en La ley o en el Reglamento de Tránsito, que estipule la Policía Municipal de Tránsito, además de la sanción establecida en este régimen, la cual será cargada a la cuenta del propietario; de no ser atendido el requerimiento por parte de la Policía Municipal de Tránsito, se acudiría a la Policía Nacional Civil, quien definirá el procedimiento para recuperar el vehículo. En ningún caso la Sociedad Administradora del Residencial será responsable por daños en el traslado del vehículo o en la colocación del cepo u otras acciones que las autoridades establezcan. - - - - -

- - - **i)** Utilizar las calles, avenidas y áreas comunes para enseñanza y práctica de conducción de cualquier tipo de vehículo.- **j)** El uso dentro del residencial de motos de playa, carros de batería o gasolina y cualquier otro tipo de vehículo que no sea utilizado como medio de transporte normal. - - - - -

- - - - - **k)** Tener en el carport correspondiente a cada residencia, vehículos, motos, tráileres vacíos o con

lanchas y cualquier otro vehículo de cualquier naturaleza, que como consecuencia ocupe parte del área común de circulación vehicular o peatonal. -

----- **l)** Mantener vehículos o partes de vehículos abandonados, generando crecimiento de plantas, acumulación de basura y demeritando la imagen de la fachada de las viviendas. -----

----- **m)** Estacionar buses, camiones, vehículos comerciales y vehículos en venta en las áreas de circulación vehicular, y cualquier otra área común. Cualquier vehículo con capacidad mayor de nueve pasajeros o dos toneladas de carga, no podrá entrar sin autorización, y si entra con autorización, ésta nunca podrá ser para que permanezcan dentro del residencial por más de cuatro (4) horas; en casos excepcionales, el ingreso de los taxis o mototaxis solo se permitirá con autorización de la Administradora del Residencial, en cuyo caso no podrán permanecer más de diez minutos dentro del residencial, los daños que los vehículos puedan causar será responsabilidad del propietario o residente que lo utilice y requiera su ingreso. -

----- **n)** Dentro del residencial conducir a velocidad mayor a veinte kilómetros por hora (20 km/hora), conducir contra la vía, conducir sobre áreas jardinizadas, áreas verdes y cualquier área de circulación peatonal. -----

----- **ñ)** Utilizar cuatrimotos, bici motos y cualquier otro tipo de vehículo motorizado como medio de diversión, deporte o juego. -----

----- **o)** Conducir dentro del residencial sin contar con la licencia de conducción. ----- **p)**

Permitir o circular dentro del residencial motos que no sean utilizadas como transporte de o hacia el exterior del residencial, incluyendo motos o vehículos infantiles o para el uso de adolescentes, en todo caso no se podrán utilizar las calles, avenidas y áreas comunes para la recreación con vehículos de este tipo. -

----- **q)** El ingreso de buses de todo tipo de más de veinte pasajeros, incluyendo buses escolares. Los buses escolares únicamente circularán hasta el frente de la garita del Residencial. -----

----- La contravención a cualquiera de las limitaciones, prohibiciones y obligaciones contenidas en este reglamento, dará derecho a cualesquiera de los propietarios, la Administración, la Desarrolladora, la Asamblea de Propietarios, empresa contratada para el suministro del servicio de áreas comunes, para que en forma conjunta o separada indistintamente sigan las acciones legales correspondientes con finalidades de anulación, resarcimiento, ejecución de hacer o no hacer, compensatorias y en sí cualquier acción tendiente a mantener y preservar el buen funcionamiento y ornato del residencial, incluidas las de demolición y suspensión de la obra. La Sociedad Administradora del Residencial, hará del conocimiento de las autoridades municipales, sobre el inicio de cualquier obra a efecto de que la Municipalidad constate si el propietario y/o constructor cuentan con la licencia correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, el infractor quedara sujeto al pago de los daños y perjuicios que se causen y a las demás responsabilidades que se establezcan en el presente reglamento.-----

CAPÍTULO VI. BIENES Y ELEMENTOS COMUNES DEL RESIDENCIAL - - -

ARTÍCULO DIECINUEVE: (ÁREAS COMUNES AFECTAS) Las áreas verdes, calles, avenidas, la planta de tratamiento de aguas servidas, las áreas de servidumbres onerosas de paso serán las áreas comunes afectas al régimen de convivencia del residencial y estarán afectas a la regulación de conducta de los usuarios de las mismas sea en la calidad que sea por parte de la Administradora quien podrá modificar estas reglas en beneficio de la convivencia pacífica y tranquila de los habitantes y ocupantes del mismo. -----

----- **CAPÍTULO VII. GASTOS, CARGAS COMUNES, REPARTICIÓN, PAGO** -----

ARTÍCULO VEINTE: (CARGAS COMUNES): Para los propietarios de viviendas familiares, son cargas comunes las siguientes: a) El consumo de agua de las áreas comunes. b) El consumo de energía eléctrica de las áreas comunes y sus equipos de cualquier índole, incluyendo la planta de tratamiento de aguas servidas, el alumbrado público. c) mantenimiento de rutina y limpieza de las calles, avenidas, áreas verdes, y planta de tratamiento de aguas servidas. d) Los gastos de recolección de basura de las áreas comunes. e) El servicio de control de acceso desde la garita del residencial hacia el interior del mismo y las rondas preventivas. f) El servicio, mantenimiento, y pago de personal y servicio de la garita de control de ingreso. g) El pago por el derecho de paso mediante la servidumbre onerosa de paso que gozarán las viviendas. El cobro de éstos, será cubierto en la cuota de mantenimiento que mensualmente facturará **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA.** Estos y los demás pagos deben hacerse conforme las fechas de pago establecidas en el estado de cuenta que cada residencial recibirá mensualmente.

Para una interpretación clara y precisa de este reglamento debe entenderse que el mantenimiento y limpieza rutinaria son conforme a como la entidad que presta los servicios reciba las instalaciones para el efecto por parte de la Desarrolladora del Proyecto, de tal manera que cualquier cambio en las condiciones normales de prestación del servicio será costeado a través de una cuota extraordinaria. -----

ARTÍCULO VEINTIUNO: (GASTOS DE MANTENIMIENTO) Para cubrir los gastos comunes, existirán las siguientes cuotas, así: a) **CUOTA DE MANTENIMIENTO:** Que, en la forma expresada en el artículo anterior, es obligación de los copropietarios, pagar en la forma y modo estipulados en dicho artículo. b) **CUOTA EXTRAORDINARIA:** Es aquella que tiene como propósito principal, cubrir el costo de limpiezas derivadas de fenómenos naturales o accidentes, cambio general de factores comunes de mantenimiento como engramillado, color de pintura del residencial, limpieza y reparaciones derivadas de desastres, accidentes o fenómenos naturales, pintura general de áreas, y cualquiera que requiera de recursos humanos y materiales adicionales a los necesarios para la limpieza y mantenimientos rutinarios de las áreas comunes, remodelaciones, ampliaciones y cualquier mejora, que deba hacerse a la copropiedad si fuera el caso o la compra de mobiliario, maquinaria y equipo o gasto extraordinario, así como todas aquellas que se definan como inversión extraordinaria en la Asamblea de Propietarios o por la entidad Administradora. Los gastos comunes y las cuotas extraordinarias, se distribuirán en forma proporcional, entre las distintas viviendas familiares del residencial. Si derivado de casos fortuitos o de fuerza mayor, el proyecto residencial además sufre daños

en sus áreas de uso común, o tiene invasión de arena volcánica, lodos, o cualquier otro material, los mismos deberán ser reparados o limpiados por los propietarios. Ante la inacción de los propietarios, estos deberán pagar la cuota extraordinaria que, para ese fin, fije la proveedora de servicios, quien la incluirá en el estado de cuenta y facturación de los servicios que corresponda.- - -

ARTÍCULO VEINTIDOS: (FORMA DE PAGO DE LAS CUOTAS) El pago de las cuotas ordinarias se hará mensualmente en forma vencida, conforme las fechas establecidas en el estado de cuenta mensual, en las oficinas de la Sociedad Administradora del Residencial o en el lugar, forma o procedimiento que ésta indique. Sin embargo, cada propietario de vivienda familiar debe proveer un pago no reembolsable que inicialmente se fija en **SETECIENTOS OCHENTA QUETZALES (Q.781.25) MÁS IVA** que cubre el derecho de prestación de servicios sin perjuicio de la obligación al pago de las cuotas mensuales. No incluye la cuota de conexión de energía eléctrica la que deberá hacer el propietario directamente en las oficinas de la proveedora de dicho servicio. Las cuotas en mora, causarán intereses moratorios y su cálculo se hará de la siguiente manera: Tasa activa promedio del sistema bancario nacional más diez puntos porcentuales. El propietario que no cumpla las obligaciones que le corresponden, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, sin perjuicio que, si el infractor fuese un ocupante no propietario, se demandará su desocupación, previa resolución de la Asamblea de Propietarios o de la Sociedad Administradora. - - - - -

ARTÍCULO VEINTITRES: (AJUSTE DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO)
Las cuotas de mantenimiento, se ajustarán anualmente. El reajuste se hará: a)

en la misma proporción, que la inflación anual de conformidad con la publicación, efectuada por el Instituto Nacional de Estadística, del mes inmediato anterior que esté a disposición; b) en la misma proporción del diferencial que pueda darse entre el incremento de la tarifa por kilovatio hora aplicado por la empresa proveedora de la energía eléctrica para el funcionamiento del pozo de agua potable tomando como base lo que se cobraba en el último año; o c) la misma proporción del diferencial que pueda darse entre los incrementos al salario mínimo para ciudad publicados oficialmente en el último año; la que sea más alta, haciendo comparación del período anterior con el actual. La empresa proveedora de servicios podrá anunciarlo posteriormente si lo considera conveniente. Si se diera un incremento durante el año, en cualquiera de los factores anteriores, mayor al diez por ciento (10%) acumulado, el incremento se aplicará en el mes subsiguiente al mes en que se dio el incremento. Los pagos de las cuotas, deben hacerse a más tardar, en la fecha de vencimiento establecida en el estado de cuenta mensual, transcurrido ese plazo ya procederá el cobro de la mora. Los ajustes de cuotas no requerirán de ninguna aprobación previa, sea estatal, municipal, de los copropietarios, o de cualquier asociación de vecinos, ya que su propósito es mantener el valor real de las mismas. Para el reajuste de las cuotas, los únicos casos en que será necesaria la autorización de la Junta Directiva de los propietarios, electa conforme a este reglamento, serán los siguientes: cuando la proveedora de los servicios, desee hacer reajustes por encima de las formulas o mediante procedimientos distintos a los expresados en este artículo. - - - - -

- - - - -

CAPÍTULO VIII. DEL GOBIERNO - - - - -

- - -

- - - - - **ASAMBLEA GENERAL** - - - - -

- - - - -

ARTÍCULO VEINTICUATRO: (ASAMBLEA DE PROPIETARIOS) La

Asamblea de propietarios, constituye el órgano máximo representativo, de la voluntad de la comunidad que integran los propietarios de las **viviendas familiares**, y se conforma con la reunión de los titulares de los derechos de propiedad de las viviendas familiares o sus legítimos representantes acreditados por medio de carta poder. En caso de copropiedad de una o más **viviendas familiares**, se deberá nombrar un representante común. Entre otras atribuciones que le asigne la ley y el presente régimen, a la Asamblea de propietarios le corresponde: a) Aprobar o improbar incrementos, que excedan los ajustes determinados en el artículo veintitrés de este reglamento, para las cuotas y cargos por servicios de mantenimiento, cobrados por la empresa encargada de los mismos. b) Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras, fijar su importe, y la forma en que los propietarios los cubrirán para su ejecución. c) Cuando ya se haya vendido y entregado, la totalidad de **viviendas familiares** a vender en el residencial, incluyendo las adhesiones que se le hayan hecho al mismo conforme lo expresado en el artículo seis de este reglamento, podrá remover, elegir o confirmar a los miembros de la Junta Directiva de los copropietarios y también podrá decretar las reformas al presente reglamento; antes de darse la condición suspensiva anteriormente expuesta, no podrá hacerlo, no importando el tiempo que haya transcurrido. d) Fijar las cuotas ordinarias y extraordinarias que deben pagar los propietarios,

adicionales a la cuota gastos y honorarios que cobra la sociedad administradora del residencial. e) Resolver sobre la extinción del régimen y sobre los demás asuntos que le refiere este reglamento, siempre y cuando concurren los presupuestos y condiciones necesarias para el efecto. f) Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés que no se encuentre comprendido dentro de las circunstancias normales del residencial g) La Asamblea de Propietarios, tiene la libertad de colocar razzor ribbon o elevar la altura de los muros perimetrales o mallas, en las paredes colindantes que considere convenientes, para protección del residencial a costa de los propietarios. Serán competencia exclusiva de las **ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS**, los siguientes asuntos: A) Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras y fijar el aporte de los propietarios, para cubrir en su totalidad el monto de las mismas. B) Decretar las reformas al presente reglamento, siempre y cuando ya se hayan vendido y entregado la totalidad de las **viviendas familiares** a vender del residencial incluyendo las adhesiones que se le hayan hecho al mismo conforme lo expresado en el artículo seis de este reglamento. C) Fijar las cuotas extraordinarias que deben pagar los propietarios, adicionales a la cuota que cobra la sociedad administradora del residencial, D) Resolver sobre la extinción del régimen de convivencia, siempre que ya se hayan vendido y entregado la totalidad de las **viviendas familiares** a vender del residencial, incluyendo las adhesiones que se le hayan hecho al mismo conforme lo expresado en el artículo seis de este reglamento. Los propietarios, para sus deliberaciones y decisiones, podrán celebrar reuniones en la siguiente forma: **A) ORDINARIAS**: Dentro de los primeros sesenta días del año, oportunidad en la cual deberán. A.I) Revisar la documentación de elección y dar posesión a los

miembros de la Junta Directiva de Propietarios. A.II) Conocer del informe de la Junta Directiva de Propietarios. A.III) Resolver los asuntos de interés común no comprendidos en las circunstancias normales del residencial. A.IV) Emitir los reglamentos internos y los que establezcan las reglas de convivencia, orden y moralidad que deben observar los habitantes y demás asuntos que señale la convocatoria, siempre y cuando se hayan vendido y entregado la totalidad de **viviendas familiares**. A.V) Tratar cualquier otro asunto para el que fuera convocada. **B) EXTRAORDINARIAS:** Que tendrán lugar cuando el presidente de la Junta Directiva cite para el efecto, siempre y cuando lo haga a solicitud de por lo menos las tres cuartas partes del total de **viviendas familiares** a venderse que dan derecho a voto, es decir que para el cómputo debe tomarse como base, el total de **viviendas familiares** a vender en el residencial, para conocer cualquier asunto de interés para el residencial, aun cuando sea competencia de una asamblea ordinaria. En la convocatoria deberán mencionarse expresamente los asuntos a tratar. **C) TOTALITARIA:** La Asamblea podrá reunirse en cualquier tiempo sin necesidad de convocatoria previa, si concurriere la totalidad de los propietarios, de la totalidad de viviendas familiares del residencial que se tiene proyectado vender y que la agenda sea aprobada por unanimidad, de tal manera que esta solo podrá celebrarse, cuando ya se hayan vendido el total de las **viviendas familiares** a vender en el residencial. La convocatoria para las reuniones ordinarias y extraordinarias, deberá efectuarse por medio de una publicación en el Diario Oficial y en cualquiera de los diarios de mayor circulación en la República de Guatemala, señalando el lugar, fecha y hora de reunión, con una anticipación no menor de quince días para el caso de las reuniones ordinarias y de cinco días para el caso

de las reuniones extraordinarias, en cuyo caso la convocatoria deberá señalar los asuntos a tratar. La convocatoria para las reuniones ordinarias deberá ser efectuada por la Junta Directiva. En toda asamblea ordinaria podrá participar un representante de la empresa de servicios que tendrá voz en lo atinente a sus funciones, pero sin voto. -----

ARTÍCULO VEINTICINCO: (QUÓRUM) La Asamblea de propietarios sólo será válida: **PARA LAS ORDINARIAS:** si concurre un mínimo del sesenta por ciento (60%) del total de propietarios de viviendas familiares, tomando como base para el cálculo, el total de viviendas familiares a venderse en el residencial, aunque no se hayan construido, vendido y entregado, este quórum es obligatorio tanto en la primera como en las demás convocatorias. La propietaria de las viviendas a vender, tendrá derecho a un voto por cada vivienda o lote que sean de su propiedad dentro del residencial. **PARA LAS EXTRAORDINARIAS:** Si concurre un mínimo del setenta y cinco por ciento (75%) del total de propietarios de viviendas familiares este quórum es obligatorio tanto en la primera como en las demás convocatorias, salvo que la ley requiera de quórum especial. Si no hubiera dicha concurrencia, la reunión se llevará un día después, en la misma hora lugar y fecha señalados, con el mismo quórum requerido para la primera convocatoria. La propietaria de las viviendas a vender, tendrá derecho a un voto por cada vivienda o lote que sean de su propiedad dentro del residencial. -----

ARTÍCULO VEINTISEIS: (MAYORIA PARA LA VALIDEZ DE LAS RESOLUCIONES) Salvo que la ley o éste reglamento exijan una mayoría

determinada o la unanimidad, las resoluciones de la Asamblea requerirán las siguientes mayorías. A) Las resoluciones relativas a los asuntos que por su naturaleza sean competencia de las **ASAMBLEAS ORDINARIAS**, deberán ser adoptadas por la mayoría de las unidades que generan derecho a voto. B) Las resoluciones relativas a los asuntos que por su naturaleza sean competencia de las **ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS** y que no estén incluidos en los asuntos que normalmente deban conocerse en Asamblea Ordinaria, tales como innovaciones o mejoras en el inmueble, requerirán mayoría del setenta y cinco por ciento (75%) del total de unidades que generan derecho a voto. C) Para resolver asuntos que importen actos de disposición del inmueble o de los bienes comunes o de la constitución de gravámenes sobre el inmueble total, se requiere el voto favorable del noventa por ciento (90%) o más del total de unidades que generan derecho a voto y éstas solo podrán tomarse cuando se hayan vendido y entregado el total de viviendas familiares a venderse en el residencial. D) Las resoluciones que importen modificación a este reglamento y no se hallen comprendidas en el inciso anterior, requerirán la mayoría del noventa por ciento (90%) del total de unidades que generan derecho a voto, y éstas solo podrán tomarse cuando se hayan vendido y entregado el total de viviendas familiares a venderse en el residencial. En tanto no se hayan vendido la totalidad de viviendas familiares a vender, incluyendo las adhesiones que se le hayan hecho al mismo conforme lo expresado en el artículo seis de este reglamento, se podrá modificar el reglamento por la desarrolladora, siendo requisito esencial para que la modificación sea inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central que la modificación se haga en escritura pública y que se declare bajo juramento por el representante legal de la desarrolladora

que aún no se han vendido la totalidad de viviendas familiares a vender en el residencial. -----

ARTÍCULO VEINTISIETE: (ACTAS) Todos los acuerdos que se adopten por la asamblea y un resumen de la reunión respectiva se asentaran en el libro de actas, debidamente autorizado por las autoridades que corresponda, que llevará la Junta Directiva. Las actas y los acuerdos deberán ser suscritos por el presidente y el secretario. Las decisiones de la Asamblea General tienen fuerza vinculante para todos los propietarios, hayan o no asistido a la sesión o votado en contra. -----

----- **JUNTA DIRECTIVA** -----

ARTÍCULO VEINTIOCHO: (INTEGRACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA) La Junta Directiva se integrará por cinco miembros titulares y cinco suplentes, quienes serán electos en acto público de elección que no será en Asamblea General, sino a través de votación secreta sea el número de asistentes que sea celebrado durante los últimos dos meses del año anterior a la Asamblea en acto eleccionario de voto secreto, será obligatorio que cada miembro titular y suplente acredite con la documentación legal pertinente ante los miembros de la Asamblea que efectivamente son propietarios residentes y que fueron electos en forma democrática y mediante voto secreto en acto público de elección celebrado durante los últimos dos meses del año anterior a la Asamblea, y que previamente hubo convocatoria pública por escrito con treinta días de antelación para la elección de los titulares y suplentes de la Junta Directiva en la forma

antes descrita. Para la elección de la primera Junta Directiva, la convocatoria la hará la sociedad administradora del residencial por cualquier medio, en caso no haya inscripción de planillas, se hará nueva convocatoria en forma escrita si tampoco hay inscripción de planillas, la sociedad administradora del residencial hará nueva convocatoria únicamente cuando haya solicitud escrita de por lo menos veinticinco propietarios del residencial. La Asamblea procederá a darles posesión como miembros titulares y suplentes. Los miembros de junta directiva en su primera reunión definirán los cargos que cada uno desempeñará dentro de la Junta Directiva que como mínimo deberá tener un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario y un vocal, si fuera el caso los demás miembros de Junta Directiva serán vocales del primero en adelante y ese orden se utilizará para que se sepa que Vocal sustituye al Presidente, en caso de ausencia del vicepresidente también y así sucesivamente con los demás cargos de Vocal. Los suplentes no sustituirán al titular por el cargo que ocupe sino como miembro de Junta Directiva, de tal manera que como suplente ocupará el cargo del titular que conforme a estos estatutos deba sustituir a otro titular en otro cargo. Los miembros de la Junta Directiva durarán un año en el ejercicio de sus cargos a partir de la fecha de la toma de posesión, no pudiendo reelegirse por más de dos períodos consecutivos. Los miembros de la Junta Directiva continuarán en el desempeño de sus cargos, aun cuando ya hubiese vencido el plazo para el que fueron electos, en tanto los sustitutos no tomen posesión. Los miembros de la Junta Directiva deberán tomar posesión de sus cargos luego de haberles dado posesión La Asamblea General de propietarios. La sociedad administradora del residencial reconocerá a los miembros de la primera Junta Directiva cuando le presenten el acta notarial en donde se haga constar el nombre de los que

resulten electos, aunque no hayan tomado posesión de sus cargos, a partir de la segunda Junta Directiva, será reconocida cuando los miembros de la anterior Junta Directiva hagan la solicitud de reconocimiento. Tendrán impedimento para integrar u optar a cargos de Junta Directiva, aquellos que en forma conjunta o separada tengan los siguientes impedimentos: a) Que no sean propietarios de viviendas familiares del residencial. b) Que hayan incumplido con el pago de dos o más cuotas por servicios o mantenimiento, durante los últimos dieciocho meses. c) Que tengan un adeudo pendiente de pago por cuotas de mantenimiento o servicio. d) Que hayan tenido dos o más sanciones por incumplimiento de este reglamento. e) Que no tengan constituida su residencia o que no vivan permanentemente en el residencial. - - - - -

ARTÍCULO VEINTINUEVE: (ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE) Entre otros derechos, atribuciones y obligaciones propios de su cargo o que establezca el presente reglamento, corresponde al **PRESIDENTE**: a) verificar el quórum de las sesiones de Asamblea y Junta Directiva; b) Presidir las sesiones de Asamblea y Junta Directiva y dirigir sus debates; c) Presidir el escrutinio de las votaciones; d) Suscribir las actas de las sesiones y las certificaciones y acuerdos. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA: (ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO) Entre otros derechos, atribuciones y obligaciones propias de su cargo o que se establezca en el presente reglamento, corresponde al **SECRETARIO**: redactar las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea y la Junta Directiva. Suscribir las actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva y las certificaciones y acuerdos. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y UNO : (ATRIBUCIONES DEL VICE- PRESIDENTE)

Entre otros derechos, atribuciones y obligaciones propios de su cargo o que se establezca en el presente reglamento, corresponde al **VICE-PRESIDENTE**, sustituir al Presidente en caso de ausencia o impedimento temporal y en todos los demás casos, mientras que la Asamblea de propietarios dispone el nombramiento del sustituto definitivo para completar el periodo del Presidente que no hubiere continuado en el ejercicio de su cargo. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y DOS: (ATRIBUCIONES DE LOS VOCALES)

Entre otros derechos, atribuciones y obligaciones propias de su cargo o que se establezcan en el presente reglamento, corresponde a los vocales coadyuvar a las labores de la Presidencia, Vice-presidencia y Secretaría según sea el orden de cada uno y así mismo sustituirán al Presidente cuando esté también ausente el Vice-Presidente, o al Vice-Presidente cuando esté de Presidente en funciones o esté ausente y en su orden al Secretario y demás vocales. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y TRES: (DE LOS SUPLENTES)

Será función de los suplentes sustituir la vacante de Junta Directiva que se genere como consecuencia que uno de los titulares cubra otra vacante, la vacancia será cubierta por sorteo entre los suplentes asumiendo las atribuciones y obligaciones que corresponden al sustituido, en casos de ausencia temporal o definitiva, hasta que la asamblea nombre el sustituto definitivo para completar el período del miembro de la Junta Directiva que no continúe en el ejercicio del cargo. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO: (DE LAS SESIONES DE JUNTA DIRECTIVA) La Junta Directiva se reunirá en sesiones ordinarias, con la periodicidad que determinen sus miembros o cuando sea convocada por el presidente. Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: (DE LAS ATRIBUCIONES DE JUNTA DIRECTIVA) Además de las atribuciones que este reglamento le asigna a la Junta Directiva, corresponderá a esta: a) Ejecutar y velar porque se ejecuten los acuerdos de la **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS**. b) Convocar a sesiones a la Asamblea General. c) Decidir acerca de cualquier otro asunto que no esté encomendado a la Asamblea de Propietarios siempre y cuando no sea competencia de la sociedad administradora del residencial. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS: (DOCUMENTACIÓN DE RESOLUCIONES Y ACUERDOS) Las resoluciones y acuerdos de Junta Directiva se harán constar en el libro de actas correspondiente, debidamente autorizado por la autoridad que corresponda de conformidad con la ley. - - - - -

- - - - - **DE LA ADMINISTRACIÓN DEL RESIDENCIAL** - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: (QUIEN ADMINISTRA) La dirección y administración inmediata y directa del residencial, se encomiendan a **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**. En todo caso, la desarrolladora del residencial podrá designar a otra Sociedad Anónima especializada en la prestación de servicios domiciliarios. Luego de

haber sido vendidas y entregadas las viviendas a vender en el residencial, la Sociedad Administradora únicamente podrá ser sustituida con el voto favorable de los propietarios del noventa por ciento (90%) de las **viviendas familiares**, cuya propiedad genera derecho a voto, y la sustitución solo se hará si fuera el caso por otra sociedad de características similares y que cuente con un mínimo de tres años de experiencia en administración y prestación de servicios domiciliarios. En ningún caso podrá ser sustituida mientras no se hayan vendido y entregado la totalidad de las **viviendas familiares** a vender. La decisión deberá tomarse por la Asamblea que conforme a este reglamento corresponda y esta únicamente podrá tomarse cuando se hayan vendido y entregado la totalidad de **viviendas familiares** a vender en el residencial. En ningún caso la administración del residencial será encomendada a la Asamblea de propietarios ni a su Junta Directiva, ni a ninguna Asociación de propietarios o vecinos. En caso de sustitución de la Sociedad Administradora, ésta se obliga a vender a costo de reposición, la infraestructura, equipo y trabajos del pozo de agua y planta de tratamiento de aguas servidas a la nueva sociedad quien deberá pagar de contado, no se operará la sustitución hasta que la sociedad sustituta, es decir la nueva sociedad que hayan escogido para administrar y prestar los servicios, pague el costo de reposición antes mencionado. Además de lo anterior, para que la nueva sociedad tome posesión de la Administración es necesario que, a la sociedad sustituida, se le hayan pagado la totalidad de cuotas pendientes de cobro de la totalidad de las viviendas del residencial por servicios y cualquier otro adeudo que le tengan uno o más propietarios. En caso la Asamblea decida nuevamente cambiar a la sociedad Administradora debe seguirse el mismo procedimiento antes expuesto. - - - - -

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO: (ATRIBUCIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA)

Sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que el régimen jurídico al que quedan afectos los inmuebles relacionados en este reglamento o el propio reglamento establezcan, la sociedad administradora tendrá las siguientes atribuciones: Nombrar al personal auxiliar de administración, de servicio y de mantenimiento, contratar a la entidad que prestará el servicio de control de acceso entidad que será la responsable absoluta del servicio de control de acceso y de la conducta de sus agentes y personal asignados al residencial, de acuerdo con las necesidades del residencial y el presupuesto disponible, velando porque el residencial se mantenga en condiciones de higiene y funcionamiento. Ejercer la función administrativa general del residencial, controlar la prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar a los propietarios de conformidad con los contratos que existan para el efecto, hacer los cobros correspondientes a sus servicios y si fuera el caso, recaudar por cuenta ajena las cuotas de los propietarios según lo acuerde la Asamblea de Propietarios que conforme a este reglamento corresponda. Ejecutar los trabajos y obras urgentes para la conservación y preservación del inmueble, para lo cual fijará la cuota extraordinaria a pagar por los propietarios, la cual será incluida en el estado de cuenta correspondiente al mes en que se hizo el gasto por los trabajos o en el mes siguiente. Vigilar la ejecución de los trabajos necesarios que se lleven a cabo en las partes de propiedad común. Definir las normas de conducta de los usuarios de las áreas comunes del residencial, las cuales podrá modificar conforme las circunstancias lo requieran - - - - -

----- **SANCIONES Y**
PROCEDIMIENTO -----

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE: (SANCIONES) Las infracciones al presente reglamento por parte de los propietarios, inquilinos u ocupantes de las unidades particulares estarán sujetas a las sanciones que se establecen a continuación: Las infracciones que por acción u omisión se cometan en contra del reglamento se sancionaran. a) La primera vez, con una sanción del equivalente en quetzales a una suma inferior a los doscientos dólares de los Estados Unidos de América, a criterio de la entidad administradora , b) La segunda vez, con una sanción del equivalente en quetzales a doscientos dólares de los Estados Unidos de América, c) La tercera vez, con una sanción equivalente en quetzales a quinientos dólares de los Estados Unidos de América d) la cuarta vez, con una sanción del equivalente en quetzales a un mil dólares de los Estados Unidos de América. En caso se esté aplicando de la cuarta sanción en adelante al infractor, este queda obligado a pagar semanalmente en concepto de sanción la suma en quetzales equivalente a MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, hasta que corrija el motivo que originó la sanción, en caso se niegue a pagarla se le estará acumulando para proceder al cobro judicial. El infractor en cualquiera de los casos quedara sujeto adicionalmente al pago de los daños y perjuicios ocasionados y si además fuese un inquilino o simple ocupante, se promoverá su desocupación, sin perjuicio del derecho de la Administradora de hacer el cobro al propietario de la unidad particular que corresponda, dado a que este es solidariamente responsable con el inquilino del pago de las sanciones. a) Para el caso de obras de construcción o de realización de edificaciones prohibidas, además de las sanciones, se solicitará a la

Municipalidad de Chinautla o al Juez competente la demolición de la obra, construcción o edificación prohibida o que contravenga el reglamento, la escritura de sometimiento del régimen de las disposiciones contenidas en el instrumento de compraventa. b) Para el caso de falta de pago de la cuota de mantenimiento, excesos de agua, servicios, cuotas extraordinarias y sanción o sanciones establecidas anteriormente se suspenderán al deudor moroso todos los servicios domiciliarios incluido el suministro de agua y el servicio de control de ingreso y egreso al residencial desde la garita de control. La determinación de la equivalencia del quetzal con relación al dólar de los Estados Unidos de América, a los efectos de las sanciones aquí establecidas, se hará tomando en consideración la tasa de venta al público de dólares de los Estados Unidos de América que publique el Banco de Guatemala. En toda sanción se observará el principio del debido proceso y el derecho de defensa que conforme a las leyes corresponden al sancionado. La Administradora únicamente podrá iniciar proceso sancionatorio cuando medie denuncia escrita con la identificación del o los denunciados quienes deberán probar las infracciones denunciadas salvo que la Administradora lo constate por sí misma, esto sin perjuicio del derecho de la Administradora de solicitar a los vecinos que se apeguen a las normas del reglamento. La reconexión fraudulenta de los servicios, manipulando las instalaciones, llaves de paso y cualquier otra instalación que hubiera sido instalada por la empresa de servicios, tal es el caso de marchamos o llaves antifraude, se castigará con una sanción de un mil quinientos quetzales exactos (Q.1,500.00) más el Impuesto al Valor Agregado. En caso que la falta sea infraganti o notoriamente evidente o pública o cuando el incumplimiento en el reglamento corresponda a un hecho consumado sin posibilidad de subsanarse

se procederá a aplicar la sanción de inmediato y el infractor podrá reservarse la obligación del pago porque está en desacuerdo lo cual lo hará saber por solicitud escrita no electrónica ni telefónica argumentando su defensa y aportando las pruebas de descargo solicitud que debe hacer dentro de los ocho días hábiles siguientes a la fecha en que recibió el estado de cuenta con la sanción incluida - - - - - **ARTÍCULO CUARENTA: (ACCIÓN**

JUDICIAL DE COBRO) La acción judicial de cobro por cualquier concepto se sustanciará por el procedimiento del juicio ejecutivo, siendo aplicable para ese efecto lo dispuesto en el título II del Código Procesal Civil y Mercantil. La acción judicial de cobro corresponderá únicamente a la Junta Directiva, salvo el cobro derivado de la prestación de servicios cuyo derecho al mismo es exclusivo de la prestataria de los mismos. Las demás acciones se ventilarán por el procedimiento sumario; cualesquiera controversias que se susciten entre propietarios, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí o entre unos y otros, se sustanciarán y resolverán por el procedimiento de los incidentes establecido en los artículos del ciento treinta y cinco al ciento cuarenta (135 al 140) de la Ley del Organismo Judicial. La adquisición de una vivienda familiar o su simple ocupación conlleva para el propietario u ocupante la renuncia al fuero de su domicilio y el sometimiento a los tribunales del departamento de Guatemala. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO: EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DE RESIDENCIAL (PRESUPUESTOS ESENCIALES PARA LA EXTINCIÓN) El régimen de convivencia, se podrá extinguir siempre y cuando se haya vendido y entregado la totalidad de las **viviendas familiares** a

venderse en el residencial, incluyendo las adhesiones que se le hayan hecho al mismo conforme lo expresado en el artículo seis de este reglamento, y hayan transcurrido treinta y seis meses desde la fecha de la ultima compraventa de **vivienda familiar**. Si y sólo si, se han dado las circunstancias enunciadas anteriormente, podrá convocarse a asamblea extraordinaria de residentes que deberá contar como mínimo con un quórum del noventa por ciento (90%) del total de **viviendas familiares** que generan derecho a voto, debiéndose en dicha asamblea tomar la decisión con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total de **viviendas familiares** a vender en el residencial.

—

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS: (GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE ACTOS)

Todos los actos, operaciones y gestiones referentes a la liquidación y extinción del residencial deben ser realizados por La Junta Directiva, o por la persona designada como liquidador por la Asamblea de Propietarios. Dicha persona fungirá como representante común de todos los propietarios y estará sujeta a los acuerdos de la Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES (ADHESION DE OTROS INMUEBLES)

A este régimen de convivencia, únicamente por disposición de la desarrolladora, **podrán** adherirse otros bienes inmuebles colindantes con los inmuebles que inicialmente quedan afectos al mismo. Bastará para el efecto el otorgamiento de la escritura pública correspondiente en donde conste la manifestación expresa del propietario de someter su inmueble a este régimen de convivencia dejándole afecta la parte proporcional de áreas comunes que sean necesarias. -----

----- **OTRAS**
DISPOSICIONES -----

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO: (FIJACIÓN INICIAL DE CUOTA) Las cuotas mensuales iniciales que se fijan para que rijan conforme a este reglamento son las siguientes: Q507.00 que incluyen los servicios siguientes: servicio de suministro de agua potable de cero a treinta metros cúbicos de consumo, los excesos serán adicionados a la cuota, el valor por metro cúbico de exceso será de **diez Quetzales exactos (Q.10.00)**, servicio de alcantarillado y mantenimiento de la planta de tratamiento; servicio de extracción de basura domiciliar; servicio de limpieza de calles y mantenimiento de áreas verdes, servicio de consumo y mantenimiento del alumbrado público y servicio de control de acceso. Los demás servicios, cuotas extraordinarias y penalizaciones si las hubiere se cobrarán por separado por **MANTENIMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUA, SOCIEDAD ANONIMA**, o por la empresa que ésta designe para que los preste. Estas tarifas no incluyen ni los derechos de habilitación de servicios, ni los servicios que en este artículo no se mencionan, los que en su momento deben contratarse con quien los preste en el residencial. Para el caso de falta de pago de la cuota de mantenimiento, excesos de agua, servicios, cuotas extraordinarias, la proveedora de los servicios, suspenderá al deudor moroso todos los servicios domiciliarios incluido el suministro de agua y el servicio de control de ingreso y egreso al residencial desde la garita de control. -----

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO: (CONSTITUCION DE SERVIDUMBRES)

Desde ya "**INVERSIONES GRUPO DNA S.A, , SOCIEDAD ANONIMA**", a través de su representante legal, queda facultada sin que deban comparecer los

copropietarios de los elementos y las áreas comunes para constituir sobre la finca en donde estos estén ubicados, todas las servidumbres que sea necesario constituir, principalmente si la constitución de servidumbre es un requisito esencial para el inicio o la continuidad de un servicio domiciliario esencial, tal es el caso del agua potable, o energía eléctrica. La transcripción textual de este artículo será suficiente para que en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central se inscriban las servidumbres. - - - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS: PROTECCION JURIDICA DE ESTE

REGIMEN: Dado a que la legislación guatemalteca y este régimen estipulan procedimientos idóneos para su modificación o extinción, cualquier persona natural o jurídica, particular o pública sea funcionario o no que con medidas de hecho o mediante procedimientos ajenos a los que determina la ley y este reglamento, pretendan irrespetar las normas de éste, serán responsables de los daños y perjuicios que causen a la desarrolladora del proyecto o a la prestataria de los servicios domiciliarios y deberán responder en juicio sumario de daños y perjuicios por irrespeto de este régimen ante las autoridades competentes. - - -

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE: (CAUSAS QUE FACULTAN A LA PROVEEDORA DE LOS SERVICIOS DOMICILIARES PARA SUSPENDER EN DEFINITIVA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS AL RESIDENCIAL)

La sociedad proveedora de los servicios en caso de no querer o no poder seguir prestando los servicios, podrá comunicarlo a la Junta Directiva y en ausencia de ésta a los propietarios de las viviendas del residencial. La

comunicación se hará, con antelación de noventa días, para que éstos (La Junta Directiva o los Propietarios según sea el caso) busquen a la proveedora de los servicios domiciliarios que la sustituirá. Las causas Justas del retiro de la entidad proveedora de servicios podrán hacerse del conocimiento de la Junta Directiva o en su ausencia a los propietarios de las viviendas del residencial, quienes según sea el caso, si las subsanan o corrigen a satisfacción de la proveedora, dentro del plazo de los noventa días que median a partir del aviso de retiro, podrán solicitar que ésta continúe prestando los servicios. Si la proveedora lo desea, bajo las nuevas condiciones, podrá seguir prestándolos. Si se acepta el aviso de retiro de la proveedora, tendrá que negociarse con ésta la venta en bloque del agua, si desean seguir utilizando el pozo que abastece el residencial, de lo contrario tendrá que establecerse la desconexión del pozo que abastece el agua potable y los tanques cisterna, para que la nueva entidad que preste los servicios se conecte al residencial con su infraestructura para la prestación del mismo. Los demás servicios serán entregados a quien la Junta Directiva o los propietarios del residencial designen. El retiro de la prestadora de los servicios no implica renuncia tácita ni expresa a su derecho de reclamar los daños y perjuicios que las causas de su retiro puedan causarle, así como de todos y cada uno de los saldos que cada propietario adeude a la fecha del retiro. De ninguna manera podrá interpretarse que el retiro de la prestadora de los servicios implica la renuncia a sus derechos de propiedad sobre los bienes necesarios para la prestación de los mismos, los que en todo caso deberán ser negociados y pagados.

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: (TRANSITORIO) Para los efectos legales correspondientes, la entidad desarrolladora del residencial tendrá todas las facultades y atribuciones necesarias para hacer gestiones ante cualquier persona individual o jurídica privada, pública, mixta o de cualquier otra índole relacionada con el residencial."

"ESTA VERSIÓN PODRÍA SUFRIR AÚN MODIFICACIONES"