

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL
EDIFICIO
"CASCADAS DE SAN ISIDRO "**

Se emite y aprueba el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO "CASCADAS DE SAN ISIDRO"**; que en Propiedad Horizontal se organiza en escritura pública número ____ (___), que se autoriza en esta ciudad el día de hoy por el Notario **José Esaú Azurdia Mansilla**, de conformidad con los artículos siguientes:

CAPITULO I

ARTÍCULO PRIMERO (1º.) INTRODUCTORIO, DEFINICIONES:

para efectos de clarificar el entendimiento de este reglamento se listan las definiciones de las palabras principales que dan estructura al mismo y así no causar confusión en la interpretación y aplicación del mismo:

Edificio: Conjunto de propiedades organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal, que se organizan por edificio, pisos, apartamentos y estacionamientos identificados específicamente, formando un todo bajo una misma estructura física y jurídica. Se le podrá también conocer en el documento como **"El edificio"**.

El edificio además contiene áreas comunes afectas a este reglamento.

El edificio se denominará **"CASCADAS DE SAN ISIDRO"**.

Piso: Conjunto de construcciones situadas en una misma superficie, aunque físicamente puedan tener diferencia entre ellas en este aspecto.

Apartamento: Unidad habitacional, ubicado dentro de un piso específico del edificio. Se le podrá también denominar "Apartamento o Apartamento x."

Parqueo: área destinada específicamente para estacionar vehículos. Se le podrá también denominar como "estacionamiento".

Asamblea de propietarios: Se conforma por el total de los propietarios de los apartamentos, requeridos en este mismo reglamento según sea el caso.

Junta Directiva del edificio: Grupo de propietarios de apartamentos electos por la Asamblea de propietarios que, bajo las directrices acordadas por ésta, representará los intereses comunes de los titulares de los apartamentos, rigiéndose bajo las leyes, normativas, reglamentos y documentos que les correspondan.

Administradora: Entidad legalmente reconocida que velará por el mantenimiento de los servicios comunes del edificio bajo el estricto y puntual pago por la prestación de los servicios según se estipule contractualmente y bajo las normas que el presente reglamento estipule, dicha entidad, en ausencia de Junta Directiva del edificio, tendrá las facultades que este reglamento le confiere a la mencionada Junta Directiva.

Desarrolladora: Entidad legalmente reconocida que concibió y normó el Edificio y quien vendió o venderá cada una de las unidades habitacionales construidas, incluyendo un máximo de dos parqueos vehiculares por cada unidad habitacional, cuyo precio se pagará juntamente con el de la unidad.

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO SEGUNDO (2°.) APLICACIÓN LEGAL: Este Reglamento, es de observancia obligatoria en las relaciones de vecindad y convivencia , entre los propietarios de los apartamentos, así como los ocupantes, **DEL EDIFICIO "CASCADAS DE SAN ISIDRO"**, y la administración, según las normas a que se someten el edificio, los estacionamientos, las áreas comunes, , incluyendo los servicios comunes, administración, determinación y conformación de la mayoría, para los casos de aprobación de actos y negocios que requieren el voto de los propietarios, y en general, todos los asuntos conexos o pertinentes de este Régimen.

ARTÍCULO TERCERO (3°.) TITULARES: Para los efectos de este reglamento, se denominan titulares a los propietarios de los apartamentos de "CASCADAS DE SAN ISIDRO", y se denominan ocupantes a los arrendatarios, subarrendatarios y en general a cualquier persona o entidad que por el concepto que sea, ocupe tales apartamentos. Los usufructuarios del apartamento salvo pacto en contrario tendrán los derechos y obligaciones que corresponden a los titulares, con las limitaciones que se deriven de la naturaleza del usufructo, de las disposiciones legales sobre el mismo y de las contempladas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO (4°.) DISPOSICIONES QUE RIGEN LA PROPIEDAD: La adquisición a cualquier título de cualquier apartamento del edificio, implica para el adquirente, la aceptación y sometimiento ilimitado a todas y cada una de las disposiciones de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento, de sus modificaciones, de las disposiciones y acuerdos que

dicte la Asamblea de Propietarios, siempre y cuando se dicten conforme a este reglamento, de las normas de convivencia que dentro del límite de sus facultades dicte la Administración. Los ocupantes del edificio quedan obligados al cumplimiento de tales disposiciones y normas, las que, desde luego surtirán sus correspondientes efectos también con respecto de terceros. Cualquier artículo de este reglamento que no implique la aplicación estricta de lo que dice la ley de la materia, implica que quien adquiera apartamentos en el edificio, está renunciando a los derechos en ella contenidos y se somete a lo que este reglamento dice.

CAPITULO II

DE LAS OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES

ARTICULO QUINTO (5°.) COPROPIEDAD: Cada titular de uno o más apartamento es dueño exclusivo del mismo y copropietario de las áreas y elementos comunes del edificio "**CASCADAS DE SAN ISIDRO**" según sea el caso, dividido equitativamente entre el número de apartamentos que gocen de estas áreas comunes en proporción al porcentaje que, con respecto al valor total fijado al mismo en esta escritura, se le hubiese asignado a su piso o apartamento. Tales áreas y elementos comunes no constituyen fincas independientes ni son susceptibles de enajenarse o gravarse en forma independiente. Su titularidad se ampara y justifica con la de la finca filial a cuyo titular corresponde en forma integrada la copropiedad de tales elementos o áreas comunes; por lo tanto, tampoco constituyen entidades registrales independientes y el valor de estas se debe considerar incorporado, en forma proporcional, en cada una de las fincas filiales que integran el Régimen de Propiedad Horizontal, y en el caso de áreas comunes

específicas, en las fincas filiales que participan en dichas áreas. Conforme lo anterior y por la naturaleza del Régimen de Propiedad Horizontal, mientras dure el mismo, la enajenación o gravamen de un apartamento implica la enajenación o gravamen del derecho de copropiedad que le corresponde al titular en las áreas y elementos comunes generales y específicas del edificio según sea el caso, sin que sea dable el enajenar o gravar dichas áreas o elementos comunes independientemente. Por ende, el gravamen o anotación que se constituya sobre un apartamento del Régimen abarca la participación que al titular le corresponde en las áreas y elementos comunes o específicos y la liberación que se haga de tal gravamen o anotación, conlleva la liberación o cancelación de dicho gravamen o anotación con respecto a la participación del titular de tales áreas o elementos comunes. Las áreas comunes específicas asignadas a determinados apartamentos corresponden exclusivamente a los titulares de éstos en las proporciones que se establezcan en cada caso. De no haber referencia expresa sobre el particular, la proporción será equitativa conforme al valor asignado a cada uno según el número total de apartamentos participes relacionándolo con la suma total de los valores de estos apartamentos. Los titulares quedan limitados en el ejercicio de sus derechos a las disposiciones de la ley, a las de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal, a las del presente Reglamento, a las que adopte la Asamblea de Propietarios de conformidad con este reglamento y a las normas de convivencia que pueda dictar la Administración, debiendo abstenerse los titulares u ocupantes, de realizar actos que causen molestias evidentes a sus vecinos, o que en cualquier forma menoscaben la propiedad de dichos

vecinos, o la de la comunidad del edificio, y ceñirse en su conducta a las normas de decencia, moral y buenas costumbres, teniendo presente como valores fundamentales en las relaciones de edificio y vecindad, el bienestar y seguridad del conglomerado y la seguridad y salubridad del edificio.

ARTÍCULO SEXTO (6°.) ESTACIONAMIENTO O PARQUEOS

VEHICULARES EN PROPIEDAD: Por cada apartamento que se adquiera en propiedad se podrán adquirir también en propiedad un máximo de dos parqueos con espacio para un vehículo de uso familiar cada uno de ellos, con un área típica de doce punto cincuenta metros cuadrados (12.50m²) o veinticinco metros cuadrados (25m²) de área típica según sea el caso. Es terminantemente prohibido vender el apartamento si en la venta no se incluyen el o los estacionamientos, igual prohibición aplica a cualquier traslado de dominio por cualquier título. Nadie podrá tener en propiedad más de dos estacionamientos por apartamento, ya que la relación siempre será un máximo de dos estacionamientos en propiedad por cada apartamento en propiedad. Si se da en arrendamiento, uso, usufructo o habitación un apartamento deben incluirse forzosamente el o los estacionamientos. En todo caso, cada propietario, inquilino u ocupante deberá utilizar como área de estacionamiento únicamente el o los dos parqueos pertenecientes al apartamento, quedando prohibido el uso de parqueo de visitas o áreas comunes de Cascadas de San isidro para estacionar sus vehículos. Queda prohibido reparar o mantener en las áreas comunes y parqueos: maquinaria, motores, vehículos chocados, o descompuestos, además de vehículos que por sus dimensiones excedan el tamaño del área correspondiente.

ARTÍCULO SEPTIMO (7°.) ESTACIONAMIENTO DE VISITANTES:

El área común del sótano o parqueos, incluye un área de estacionamiento para vehículos de los visitantes, para lo cual dichos vehículos podrán ingresar al edificio previa autorización de la persona a quien se visitará, autorización que solicitará el personal de seguridad de la garita o de recepción a la persona a quien se visita en el edificio, En el estacionamiento de visitas queda prohibido estacionar vehículos de los propietarios u ocupantes, de sus empleados, de contratistas o de personal de mantenimiento del edificio. Los visitantes deben permanecer fuera del vehículo. Los vehículos que se estacionen en esta área podrán permanecer en el parqueo un máximo de ocho (8) horas, cualquier excedente será pagado por el propietario del apartamento por incumplimiento en lo personal o por el visitante infractor, a razón cien quetzales (Q.100.00) más IVA por media hora o fracción adicional al máximo permitido, el cobro que se haga pasará a un fondo que la administradora podrá utilizar para reparaciones en el edificio; sin embargo de este cobro la administradora deducirá a su favor el diez por ciento (10%) por ciento en concepto de costo administrativo. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la administradora a retirar el vehículo según el procedimiento aquí establecido. Si un vehículo se queda más del tiempo reglamentario, se procederá al retiro del vehículo a solicitud de la empresa administradora del Edificio y se dejará afuera del mismo; los gastos por dicho retiro correrán por cuenta del titular u ocupante del apartamento que autorizó el ingreso del vehículo. Así mismo, se debe hacer constar que el vehículo se estaciona bajo su propio riesgo y que la empresa Administradora no será responsable por cualquier daño ocasionado en el vehículo mientras esté utilizando el

parqueo de visitantes. Es requisito indispensable que todos los titulares u ocupantes ingresen a los estacionamientos privados utilizando el medio que active el mecanismo del portón o talanquera según sea el caso.

ARTÍCULO OCTAVO (8°.) MODIFICACIONES A LAS

CONSTRUCCIONES: Los titulares u ocupantes no podrán efectuar modificaciones que en cualquier forma alteren o menoscaben la estructura del edificio, su fachada o comprometan su integridad, solidez, seguridad, estética, funcionalidad o salubridad, lo cual afecte los elementos o áreas comunes del mismo, o cambien su forma o aspecto externo o el de sus pisos o apartamentos.

ARTICULO NOVENO (9°.) PROHIBICIONES POR IMPACTO

VISUAL COMUN Y MANTENIMIENTO DE ORNATO: los titulares u ocupantes del edificio tienen prohibido, colocar en las ventanas, balcones o cualquier otra área de los apartamentos, en forma visible desde el exterior, y que a criterio de la empresa administradora vaya en detrimento del edificio artefactos de cualquier clase, colocar o adherir en ninguna parte exterior de los pisos o apartamentos, objetos, artefactos o implementos de cualquier clase como balcones de herrería, tendederos de ropa, toldos, sombrillas, voladizos, persianas, aparatos de aire acondicionado, antenas, rótulos o anuncios, focos luminosos. Por uniformidad de la fachada exterior del edificio, toda cortina instalada en los apartamentos deberá ser, en su parte visible al exterior, de color blanco o color crema. Así mismo, en el caso particular del primer piso, por contar con jardín frontal o posterior a la vista de los demás apartamentos, aplican para dicha área las mismas prohibiciones descritas anteriormente, añadiendo que no podrá realizar cualquier otro

tipo de construcción que modifique el área no techada y permeable del jardín, así como los muros de cerramiento perimetrales y medianeros. En el caso de los estacionamientos vehiculares en propiedad, no se podrán construir estructuras de techo de cualquier tipo salvo las autorizadas por la desarrolladora, para la posible implementación de un proyecto de paneles solares para el servicio de energía eléctrica del edificio, así mismo no se permitirá el cerramiento con portones o verjas de cualquier tipo, deberá mantener la construcción y el ornato que guarda el área de estacionamientos tal y como los compradores los reciban luego de la compraventa.

ARTÍCULO DECIMO (10º.) REPARACIONES Y MODIFICACIONES

INTERNAS DE LOS APARTAMENTOS: Los titulares, podrán efectuar por su cuenta reparaciones en el interior de sus apartamentos, pero las mismas deberán autorizarse previamente por la administradora del edificio, que solo podrá conceder tal autorización, al establecer que las mejoras propuestas se adecuan al presente Reglamento y no representan ningún demérito para el edificio, y su estructura ni conlleva su implementación molestias a los ocupantes de este. Tanto el acarreo de materiales que solo podrá hacerse con autorización de Administración, así como los trabajos de reparación podrán hacerse únicamente en horario de las ocho a las diecisiete horas de lunes a viernes y sábado de ocho a doce horas, se deberá coordinar con la administradora, el horario y uso de elevadores para el acarreo de materiales. Las áreas comunes no podrán ser utilizadas para preparación de mezcla, almacenamiento de materiales de construcción o ripio, el cual deberá ser retirado por cuenta del propietario del apartamento que corresponda. Todos los trabajos interiores que

requieran los apartamentos, tales como: carpintería, ensamblaje, cortinaje y otros, deberán realizarse a "puerta cerrada" sin ocupar los pasillos, sótanos o áreas comunes del Edificio y sin utilizar los servicios de agua y luz que ofrecen los pasillos, los sótanos y áreas comunes. La Sociedad Administradora del edificio o los edificios, 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 quedará sujeto al pago de los daños y perjuicios que se causen y a las demás responsabilidades que se establezcan en el presente reglamento, No se podrá ingresar materiales de construcción si no se demuestra fehacientemente que se cuenta con la licencia municipal para ejecutar la obra o la declaración municipal que el trabajo no requiere de licencia, municipal, además todo trabajo deberá contar con la autorización por escrito de La Administración. En casos de emergencias se debe notificar inmediatamente a La Administración en sus canales de comunicación, por temas de agua o incidentes que se necesite un trabajo inmediato, tomando en cuenta que las reparaciones las paga el propietario, así como los daños causados por el propietario a la infraestructura o a otros apartamentos. En caso de inundación por cualquier razón, los propietarios o inquilinos deberán dirigir el agua de inundación hacia las reposaderas que se encuentran en las áreas de baños del apartamento, se debe observar que el piso de los apartamentos es cerámico y no tiene desnivel hacia las reposaderas por lo que los propietarios o inquilinos deberán dirigir el agua o líquidos en los pisos hacia las reposaderas que se encuentran

dentro de los apartamentos. Cada titular es responsable de los gastos por reparación de las áreas dañadas propias, comunes o de vecinos en caso de inundación; la administradora o empresa de servicios podrá realizar las reparaciones necesarias con cargo o cobro en la cuenta de cada apartamento

ARTICULO DECIMO PRIMERO (11°) USO DE AREAS COMUNES:

Los titulares y ocupantes de los apartamentos, deberán hacer uso de todos los elementos y áreas comunes del edificio conforme a la naturaleza de estos y en forma razonable y moderada, y aparte de las sanciones contempladas por este reglamento por violación de sus preceptos, serán responsables de los daños y perjuicios que causen con su conducta al irrespetar el presente reglamento y las leyes aplicables según el caso. Igualmente, los titulares y ocupantes del edificio deberán mantener en buen estado sus apartamentos y pisos y si incumplieren con tal obligación, aparte de la respectiva sanción, serán responsables por los daños. En lo que se refiere a las áreas comunes específicas que pudieran corresponder a una o varias de las fincas filiales, las mismas podrán ser utilizadas en la forma que de común acuerdo dispongan sus titulares, siempre y cuando con ello no se ocasionen molestias a los titulares u ocupantes del edificio y no conlleven violación del presente reglamento, de otras normas y leyes a las que estén sujetos los titulares y ocupantes del edificio. Las áreas comunes, incluyendo desde luego las áreas peatonales, pasillos, vestíbulos y demás áreas, no podrán ser obstruidos u ocupados, en forma alguna, como tampoco podrán ser utilizadas como lugares de reunión o para juegos de menores, ni para ningún otro objeto que no sea el que específicamente les corresponda

según el destino para cada área construida o habilitada para el efecto. Es terminantemente prohibido lanzar dentro del edificio o hacia el exterior de este: objetos, basura, envases, colillas de cigarrillo, papeles, empaques, juguetes o ropa y cualquier otro; respetándose las áreas comunes, calles y propiedades vecinas al edificio. En las áreas comunes, no podrán colocarse masetas, alfombras, bancas, cajas, muebles, aparatos eléctricos ni ningún elemento que obstruya el paso o afecte el ornato; los residentes deberán mantener sus pertenencias dentro del apartamento de su propiedad o que habitan. El área del salón social se puede reservar para eventos, siempre y cuando se pague a la Administración el monto necesario para limpieza y reparaciones si fuera el caso. El gimnasio, área de piñatas, áreas de coworking, sala de espera, ludoteca, tv room, área salón social y áreas de churrasqueras del edificio se regirá a un reglamento decretado por La Administración, mismo que es de observancia obligatoria para todos los residentes y ocupantes del edificio, de tal manera que, al comprar, arrendar o vivir en ellas, a cualquier título, automáticamente se tiene por aceptado este reglamento. Es obligatorio el pago de las tarifas que rijan conforme al mismo.

Respecto al uso de ascensor o ascensores del edificio, la entidad Administradora emitirá el reglamento de uso, a efecto de que este o estos se utilicen conforme a sus especificaciones técnicas. La desarrolladora y la administradora, no se hacen responsable de accidentes que se den dentro del o los ascensores o en el área de ingreso o egreso de estos, lo anterior sin perjuicio del derecho de los usuarios a reclamar a

la fabricante y/o la proveedora del mantenimiento y reparaciones de éstos.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO (12°.) PROHIBICIONES POR IMPACTO AUDITIVO COMUN Y EMISION DE MALOS OLORES:

Los titulares u ocupantes de los apartamentos del edificio, están obligados a evitar que, en su piso, apartamento, estacionamientos y áreas comunes, se produzcan, ruidos o sonidos perceptibles en otros apartamentos, mayores de ochenta decideles, o que generen quejas de los vecinos, aunque estén por debajo de los ochenta decideles. Esta prohibición también abarca, la producción de malos olores perceptibles fuera del apartamento de donde emanan y que en cualquier forma puedan perturbar a los demás titulares u ocupantes, respecto a los sonidos, los titulares u ocupantes están obligados a mantener a un volumen moderado o sonido moderado cualesquiera aparato que emitan sonidos, también están obligados a mantener bajo control los sonidos emitidos por mascotas, quedando en todo caso prohibida la utilización de toda clase de aparatos o actividades que produzcan trepidación, sonidos estridentes o cualquier otra molestia a los vecinos. En horario de las diecisiete horas de un día a las seis horas del día siguiente, se restringe el uso de licuadoras, lavadoras o todo aparato mecánico o eléctrico que cause trepidación. Los titulares u ocupantes están obligados para el caso que utilicen televisores, radios, equipos de sonido o cualquier otro aparato similar, a mantenerlos a volumen que no sea perceptible en los demás apartamentos,

ARTICULO DECIMO TERCERO (13°.) PROHIBICIONES

Aun así ya se haya expresado o se exprese en otros artículos de este reglamento, queda prohibido a los titulares u ocupantes del edificio, lo siguiente: a) mantener en sus pisos o apartamentos, estacionamientos y desde luego en las áreas comunes, sustancias ilegales, inflamables, explosivas, corrosivas o salitrosas o cualesquiera otras que produzcan humedad, malos olores, intoxicación, envenenamiento, y otras molestias a los titulares y ocupantes, o que en cualquier forma puedan deteriorar el edificio, sus instalaciones y elementos, Los titulares u ocupantes del edificio o apartamentos, los titulares u ocupantes están obligados a evitar que de sus respectivos apartamentos se produzca cualquiera clase de olores penetrantes o desagradables, resultantes del cocimiento de alimentos, convivencia con mascotas o de cualquier otra naturaleza, que se movilicen por evaporación y corrientes de viento hacia los otros apartamentos o hacia las áreas comunes, generales o específicas del edificio b) La transportación de cualesquiera sustancias o alimentos en las áreas comunes del edificio que produzcan esas molestias. c) Además de cualquier otra prohibición al respecto que esté en este mismo reglamento, hacer mal uso de los balcones especialmente utilizarlos para colocar ropa o sábanas, permanencia de mascotas y cualquier otra objeto o cosa que deteriore el ornato visual del edificio d) La tenencia de animales en cualquier parte del edificio, incluyendo sus apartamentos y sus pisos, salvo cuando se trate de perros de razas pequeñas (hasta un máximo cuarenta centímetros de alto), gatos, hámster o peces pero en ningún momento la tenencia de estas especies de animales será para la crianza y se limita salvo los peces que se tengan en una pecera ornamental el número a un animal y a una especie de las indicadas por apartamento. Los propietarios

serán los responsables de la conducta de sus mascotas dentro del edificio, o en las áreas comunes. Si las mascotas circulan por las áreas comunes del edificio, los propietarios deberán llevarlas con correa y recoger el excremento que éstas desechen. e) Hacer uso de armas de fuego, también está prohibido hacer uso de artefactos pirotécnicos, explosivos como cohetes, morteros o petardos o cualquier elemento o artefacto que contenga pólvora, en las áreas comunes, pisos, balcones, ventanas o dentro de apartamentos del edificio. f) Colocar ventanería, celosía, o cualquier elemento semi-traslúcido o traslúcido parcial o totalmente, en las áreas de balcones de los apartamentos, salvo lo que se determina en el artículo ocho de este reglamento. La unidad habitacional podrá ser utilizada exclusivamente como vivienda, quedando totalmente prohibido su uso como bodega, instalación de tienda, salón de belleza, o cualquier tipo de venta de productos o servicios, quedando además prohibida la distribución de cualquier tipo de material promocional como volantes, trifoliales, etcétera ya sea en el edificio como en, áreas comunes del Edificio. g) Queda prohibido dentro de los apartamentos la instalación y uso de calentadores de agua eléctricos "de paso", solamente se podrán utilizar calentadores de agua eléctricos con depósito, para los cuales se han dejado previstas las instalaciones eléctricas e hidráulicas adecuadas. h) Queda prohibido encender candelas, veladoras y cualquier otro artefacto que genere llamas de fuego, salvo los electrodomésticos cuya función sea la cocción de alimentos. i) Desechar en los drenajes de agua residual o sanitaria cualquier tipo de material plástico, látex, papel, grasas, aceites, ácido y en generar cualquier materia o líquido que no sea apto para desfogar en los drenajes residuales o sanitarios; j) Derramar, verter o ensuciar

con grasa, aceite o cualquier material los estacionamientos, en cuyo caso la limpieza es responsabilidad de cada propietario; k) Permitir que sus mascotas, incluyendo gatos, perros y otros animales domésticos que este reglamento permita, circulen libremente por cualquier área del edificio; l) usar churrasqueras o cualquier cosa que genere humo dentro del apartamento, edificio, parqueos o áreas comunes, excepto las áreas que se establezcan para el efecto; m) Acelerar vehículos, motos o cualquier vehículo dentro de los parqueos o áreas en general del edificio; n) Uso de equipos de sonido de cualquier tipo dentro de los parqueos, vehículos o áreas comunes del edificio que generen molestias a los residentes; o) Hacer desmembraciones que alteren la extensión; p) Hacer unificaciones o puertas laterales con salida a las áreas comunes. q) Modificar los muros de colindancia o medianeros, así como utilizarlos para secado de ropa, crecimiento de plantas tipo enredadera o cualquier otro tipo de uso que por consecuencia provoque humedad o molestia. r) Consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia. s) Dirigirse a otro residente, personal operativo o administrativo de la empresa de servicios, o de la desarrolladora y constructora de forma abusiva y con palabras soeces, ya sea de forma presencial, telefónica o por cualquier otro medio t) burlar o incumplir las normas y horarios que rijan el control de acceso del edificio para lograr el ingreso para terceros u) Utilizar sus mecanismos electrónicos de ingreso para permitir el ingreso de terceros al edificio. v) Acumular o incinerar en el edificio o en el apartamento, basura, cocinar con leña y toda clase de desechos,

así como también arrojar objetos, basura o desperdicios a otros apartamentos, áreas comunes del edificio y sus alrededores, por consecuencia queda prohibido desechar entre otros, agua que contenga jabón, excremento o pelo de mascota a la calle, al balcón, drenajes o cualquier otra área común. w) queda prohibido el ingreso de mariachis o cualquier tipo de grupos musicales, escuchar en vehículos, aparatos con sonido mayor de ochenta decibeles, así como cualesquiera otros aparatos, instrumentos musicales, x) reparar vehículos en el parqueo, para visitas o en los estacionamientos de los propietarios, salvo que se trate de reparaciones menores y que requieran menos de una hora y que en lo absoluto impliquen generación de suciedad, derramamiento de grasas, aceites, ácidos o combustibles y) después de las veinte horas (8 p.m.) mover muebles, activar lavadoras o cualquier otro aparato eléctrico que cause ruido o volumen alto y todos aquellos que perturben la tranquilidad del vecindario; z) Obstruir con bultos, sillas, bancas, talanqueras, cercas de metal, barandas o cualquier otro tipo de objetos, el paso en las áreas comunes del edificio incluyendo las calles de ingreso o circulación del parqueo, enfrente de los apartamentos y las áreas destinadas para circulación peatonal; se prohíbe también dejar en las áreas comunes del edificio, objetos que dificulten el tránsito peatonal o vehicular según sea el caso o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre los bienes y elementos comunes, por consiguiente no se permite instalar toldos, camas elásticas, saltarines y ningún tipo de artículo que por sus dimensiones ocupen parte de las áreas comunes y circulación vehicular o

peatonal. aa) Usar los bienes y elementos comunes, para celebrar fiestas, mítines, reuniones, hacer lugares de juego, colocar piscinas, aunque sean inflables; 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. Desde ya se reconoce, el derecho de la Asamblea General de propietarios a realizar reuniones informativas o de 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. ab) Tener crianza de animales, aves de corral o granja, En cualquier caso en las áreas comunes del edificio, los animales no podrán estar sueltos de sus propietarios o encargados, por lo que siempre deberán estar sujetos a una correa o cadena especial cuando bajo la responsabilidad de los dueños estén caminando por las áreas comunes, tampoco podrán permanecer en el frente del apartamento, en las áreas comunes, verdes o en cualquier otro lugar en los que se pueda afectar a los vecinos, ocupantes, propietarios, trabajadores o visitantes. Si estos animales hacen algún daño a la propiedad o las personas, su dueño será el responsable de todos los daños ocasionados. Los propietarios de las mascotas o quienes las estén paseando, están obligados a llevar los utensilios de limpieza necesarios, para recoger los desechos y excremento para no dejar sucias las áreas en donde las mascotas hayan depositado los mismos, así como velar por

que los ladridos o sonidos emitidos por la mascota, no altere la paz de sus vecinos colindantes o no. No está permitida la tenencia de animales cuya autorización no conste expresamente en este reglamento. Si alguna mascota es encontrada deambulando por las áreas comunes, será ubicada en un recinto en resguardo de la Administración hasta que sea reclamada por el propietario y pague la multa o gastos por 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 solicitará a una entidad de protección animal el retiro de la mascota, debiendo hacer el propietario de ésta a su costa, las gestiones de devolución ante dicha entidad ac) Tirar excrementos de animales en las reposaderas o drenajes de los apartamentos, omitir la limpieza de los drenajes generando malos olores y molestias a los vecinos. ad) Sonar las bocinas de vehículos en el interior de los parqueos o calles que conduzcan al edificio, así como circular con los escapes abiertos, dañados o modificados para causar ruido y en general, producir ruidos o molestias a los vecinos. También es prohibido permitir que queden sonando las alarmas de los vehículos. ae) Reparar o permitir reparar cualquier tipo de aparatos, maquinaria, vehículos, motores o similares en cualquier área del edificio; af) Estacionar vehículos automotores, marítimos, motos, bicicletas, 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 edificio; es decir ningún residente podrá utilizar las calles aledañas al edificio ni áreas comunes del edificio

únicamente el número de vehículos que pueda estacionar dentro de los límites del parqueo o los parqueos que sean de su propiedad. La Sociedad Administradora del Edificio, a través de los agentes de vigilancia podrá colocar cepo o inmovilizar el vehículo en propiedad privada o de considerarlo necesario dará aviso al personal de la Policía Municipal de Tránsito, quien colocará cepo y usará grúa a costa del infractor para extraer del área mal utilizada para parquearse 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 en donde la circulación vehicular es pública para todos los ciudadanos o en el área que para el efecto destine la Policía Municipal de Tránsito, bajo la estricta responsabilidad del infractor, en el caso que la Policía Municipal de Tránsito no pueda atender el requerimiento, la Administradora del Edificio 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 cuenta del propietario. En ningún caso la Sociedad Administradora del Edificio será responsable por daños en el traslado del vehículo o en la colocación del cepo u otras acciones que las autoridades establezcan ag) El uso de motos de playa o cuatrimotos, carros de batería o combustible así como cualquier otro tipo de vehículo que no cuente con placa de circulación o que sea utilizado como práctica o juego, o para lo cual no se cuente con licencia de conducir vigente ah) Sacar la basura de los apartamentos en

forma, tiempo y condiciones distintas de las que establezca la Sociedad Provedora de Servicios, aprovecharse de los basureros de áreas comunes para depositar basura domiciliar. ai) Repartir tarjetas, volantes, bocear o tocar timbres ofreciendo productos o servicios, 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 los apartamentos y de los parqueos del edificio, en las áreas comunes de este 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 edificio, En todo caso, queda prohibida la distribución de volantes, afiches, perifoneo y todo tipo de publicidad distribuida de puerta en puerta o en áreas comunes del edificio, salvo cuando se trate de avisos, boletines o publicaciones de la sociedad Administradora Del Edificio aj) Mantener en los apartamentos, en los parqueos y en las áreas comunes, 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 vecinos. ak) Contratar un sistema de cable para televisión o Internet distinto a la empresa que suministra estos servicios al edificio; al) Adoptar conductas de habitabilidad e higiene que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes o del edificio; am) Jugar en las áreas de circulación peatonal o en los parqueos del edificio o en puertas y paredes de las unidades habitacionales ajenas, estacionamientos de vehículos ajenos y

vías de acceso al edificio. an) Consentir juegos de cualquier tipo en acceso de ingreso al edificio añ) Ingerir bebidas alcohólicas o consumir sustancias prohibidas, fumar, realizar juegos de azar, adoptar conductas contrarias a la moral o las buenas costumbres en áreas comunes incluyendo elevadores y gradas; ao) destinar los apartamentos, para otro fin que no sea el de vivienda. En las viviendas no podrán instalar, tiendas, bodegas, mini tiendas, abarroterías, oficinas, ventas 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. Cualquier negocio, actividad comercial o actividad profesional, no serán permitidos, aunque funcionen a puerta cerrada; ap) Tanto en las viviendas como en las áreas comunes del edificio, vender al público, distribuir al público, regalar al público, drogas, sustancias prohibidas, cerveza, bebidas alcohólicas, fermentadas o cualquier tipo de bebida embriagante. aq) Conectar drenajes pluviales en drenajes sanitarios o drenajes sanitarios en drenajes pluviales. Si se incurre en esta prohibición, la empresa de 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. ar) En los apartamentos del piso más bajo perforar pozos de agua o instalar depósitos de agua en los apartamentos o techos de los mismos, en los apartamentos del piso más alto, construir arriba de los mismos, instalar depósitos de agua, mantener objetos en la

terraza; as) Destruir, dañar o no respetar lo indicado en las señalizaciones de tránsito y rotulación de las áreas aledañas al edificio at) Conducir a velocidad mayor a diez kilómetros por hora (10 km/hora) dentro del área de estacionamiento o áreas de acceso al edificio. au) Quemar cohetes o cualquier clase de juego pirotécnico dentro de los apartamentos o en las áreas comunes, salvo los días veinticuatro y treinta y uno de diciembre de cada año en donde La Administración determine que puede realizarse y en qué condiciones debe realizarse; av) Realizar cualquier tipo de trabajos o construcción que modifique las fachadas, techos, etcétera, del edificio y los apartamentos, 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 edificio decida el cambio de dichos colores. aw) 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 edificio, así como permitir el ingreso de personas violando el proceso de identificación, utilizando el dispositivo electrónico o identificación de residente para su efecto; ax) Reconectar de forma fraudulenta el servicio de agua, así como suministrar o recibir agua de otra unidad habitacional derivado del corte de servicio. ay) Utilizar los grifos de áreas comunes para 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, como tampoco está permitido 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. az) Obstruir con cualquier objeto o material el acceso a lectura del consumo de agua por medio del contador si se tiene o instala en el futuro por decisión de la administración, que además deberá permanecer accesible para cualquier revisión todo el tiempo, el residente deberá velar por su buen estado; ba) Desechar pintura, aceite y cualquier otro líquido distinto al agua en drenajes pluviales. bb) 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 edificio bc) Utilizar la tarjeta electrónica o marbete que permite el ingreso de propietarios al edificio para dar ingreso a personas ajenas evadiendo los protocolos de acceso establecidos bd) 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 Edificio. be) Incumplir las normas de conducta de los usuarios de las áreas comunes del edificio, definidas por la entidad administradora del edificio. 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 edificio, aun así se trate de la demolición y suspensión de la obra. 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.

ARTICULO DECIMO CUARTO (14°.) DE LA CORRESPONSABILIDAD SOLIDARIA DE LOS TITULARES U OCUPANTES PARA CON SUS VISITANTES: Las reuniones en cualquier apartamento, deberán circunscribirse exclusivamente al área interior del mismo y llevarse a cabo en forma ordenada y moderada, siendo aplicable desde luego lo dispuesto en el artículo décimo primero (11°) de este Reglamento, haciéndose totalmente responsables cada uno de los titulares y ocupantes de las acciones de sus visitantes y sus repercusiones para con el edificio, los demás titulares y ocupantes. Del domingo al jueves, queda terminantemente prohibido tener reuniones o fiestas entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas del día siguiente. El viernes o sábado es prohibido tener reuniones entre las veintitrés (23) horas hasta diez (10) horas de la mañana del día siguiente.

ARTICULO DECIMO QUINTO (15°.) DEL INGRESO DE VENDEDORES, DISTRIBUIDORES O REPARTIDORES: No se permitirá el ingreso de vendedores, distribuidores, repartidores, etc. (comida rápida, servicio de farmacia a domicilio, servicio de agua

purificada a domicilio, mensajeros, etcétera) a los pisos ni apartamentos. Se notificará al apartamento y una persona deberá bajar a recepción a recoger su pedido.

ARTICULO DECIMO SEXTO (16º.) REPARACIONES Y MODIFICACIONES INTERNAS DE LOS DEPARTAMENTOS: Los titulares u ocupantes, debidamente autorizados por la Administradora, podrán efectuar por su cuenta reparaciones en el interior de sus departamentos, pero las mismas deberán autorizarse además por la Junta Directiva del Edificio, que solo podrá conceder tal autorización al establecer que las mejoras propuestas se adecuan al presente Reglamento y no representan ningún demérito para el edificio y su estructura ni conlleva su implementación, molestias a los ocupantes del mismo. Tanto el acarreo de materiales previa autorización de quien corresponda, así como los trabajos de reparación podrán hacerse únicamente en horario de las ocho a las diecisiete horas de lunes a viernes y sábado de ocho a doce horas.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO (17º.) DE LAS OBRAS POR MANTENIMIENTO Y REPARACION DE AREAS COMUNES: Los propietarios u ocupantes de los distintos apartamentos del edificio están obligados a consentir y permitir en sus pisos y apartamentos las obras o reparaciones que sean necesarias para las áreas y los elementos comunes, o su mantenimiento. Para el efecto, la Administración debe darles un aviso con una anticipación no menor de veinticuatro horas sobre las obras y trabajos proyectados, salvo desde luego los casos de urgencia manifiesta.

ARTICULO DECIMO OCTAVO (18º.) DE LA CIRCULACION CON OBJETOS, MATERIALES Y EQUIPO DE CONSTRUCCION POR

AREAS COMUNES: No podrán trasladarse dentro del edificio materiales o equipos de construcción sin autorización previa de la Administración, que sólo podrá otorgarla una vez se haya comprobado que el destino de tales materiales o equipos no viola ninguna disposición de este reglamento y siempre que se hayan tomado las precauciones necesarias para evitar que se dañen en cualquier forma los elementos y áreas comunes del edificio, especialmente sus acabados y que se ocasionen molestias a las personas que ocupan el edificio. Los elevadores podrán ser usados para carga y mudanza únicamente bajo la supervisión y autorización de la empresa administradora la carga o mudanza deben hacerse con la debida protección y a las horas y los días que está determine. Deberá cursarse solicitud de mudanza por escrito a la entidad administradora y obtener calendarización y programación de la mudanza en respuesta, sujetándose a los horarios y reglamentos establecidos por la entidad administradora. En ningún caso podrán utilizarse los elevadores para carga o mudanzas sin la autorización expresa y por escrito de la empresa administradora ni sobrepasar los límites de peso especificados por los fabricantes de los elevadores, Para la autorización de la mudanza a un nuevo propietario, usufructuario, titular del derecho de habitación o inquilino, el titular deberá estar solvente en las cuotas de mantenimiento y/o sus moras con la empresa administradora, y cualquier nuevo habitante del apartamento a cualquier título previamente a mudarse, deberá cumplir con la suscripción de un nuevo contrato de servicios, así como declarar en el mismo contrato que sabe y está enterado de este reglamento y normas vigentes dictadas por la administradora del Edificio.

ARTICULO DECIMO NOVENO (19º.) DE LA BASURA: La basura únicamente podrá almacenarse en los lugares adecuados que la Administración del edificio acondicione para el efecto y la misma solo podrá ser transportada en el interior del edificio en recipientes herméticos. Queda prohibido a los ocupantes y titulares del edificio depositar basura u objetos en los pasillos, elevadores, escaleras, vestíbulos y áreas comunes del mismo, así como arrojarla fuera de los apartamentos; la basura podrá depositarse temporalmente en bolsas plásticas debidamente cerradas adentro de recipientes cerrados, en áreas designadas para ese efecto. Los aparatos eléctricos, muebles y ripio que formen parte de la basura del apartamento, no están incluidos dentro del servicio de recolección de basura domiciliar, por lo que deberán ser retirados por cuenta del residente, debiendo coordinar con administración para que se haga a la hora que no genere conflicto por estar en pico alto el ingreso o salida de los residentes del Edificio. La Administradora está facultada para comerciar con la basura, y los ingresos al respecto serán de ella exclusivamente.

ARTICULO VIGESIMO: (20º.) DE LA SUBDIVISION O UNIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los apartamentos o pisos no podrán ser objeto de división o unificación para formar nuevas fincas filiales.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO (21º) DE LA OBLIGACION DE LOS PAGOS DE SERVICIOS COMUNES: Los propietarios de los apartamentos deberán pagar una cuota mensual a la empresa administradora, en concepto de mantenimiento y suministro de servicios residenciales básicos los cuales se incluyen junto a sus condicionantes y sanciones contenidos en el contrato celebrado por las

partes previamente a la habilitación de los mismos, así mismo los propietarios también tienen a su cargo el pago de los gastos comunes del edificio, incluyendo los que correspondan a la Administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales, prima de seguro etcétera. El pago de tales gastos lo deberán hacer en partes iguales dividiendo la suma de gastos comunes entre el número de apartamentos. Aquellos impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que puedan afectar las diferentes fincas filiales del edificio que forman unidades registrales independientes, susceptibles de propiedad singular, serán por cuenta exclusiva de sus respectivos titulares.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: (22º) DE LA SOLVENCIA DE PAGOS COMUNES PARA TRANSMISIÓN DE BIENES

INMUEBLES: La Administradora no reconocerá ningún contrato traslativo de dominio de los apartamentos y parqueos si el que traspasa la propiedad está insolvente en sus pagos de mantenimiento, recargos y multas según sea el caso, así como pago de reparaciones y demás cargos comunes legitimados por este reglamento, por la Junta Directiva, por compromisos contractuales y por los acordados por los titulares según corresponda, y al efecto deberá obtenerse de la Administración del edificio, la constancia relativa a que se encuentra solvente la referida propiedad en tales pagos. El Notario que autorice la escritura traslativa deberá transcribir en la misma la referida constancia de solvencia, y sin ella no podrá producirse el traspaso y el Registro General de la Propiedad no deberá operar el mismo, en todo caso el que adquiere un apartamento cuyo titular transmitente adeuda con relación al mismo alguna cantidad por los conceptos descritos

anteriormente, será responsable solidariamente con dicho transmitente, con respecto a tales adeudos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO (23°.) DE LOS IMPEDIMENTOS

DE LOS TITULARES U OCUPANTES: Los titulares u ocupantes del edificio, no podrán realizar en el piso o apartamento que les corresponde, o en las áreas comunes del edificio, actos o actividades de los cuales se deriven molestias para los demás titulares u ocupantes del edificio o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. La Asamblea General De Propietarios o su Junta Directiva quedan facultadas para decidir acerca de los alcances de esta norma, así como determinar las situaciones a las que pueda resultarles aplicable.

Si el dueño de un piso, apartamento o habitación faltara en forma grave a lo anterior, los propietarios pueden acudir al juez para que, comprobados los hechos, declare la exclusión del demandado del goce personal de la unidad y responda de los daños y perjuicios causados a los dueños u ocupantes de los demás apartamentos. Los titulares y ocupantes son solidariamente responsables por las faltas que sus visitantes hagan, las multas se cargarán a los titulares. Las infracciones a que se refieren los artículos anteriores cometidos por inquilinos u ocupantes son causales para el desahucio, y los demás propietarios en forma conjunta o separada, la Junta Directiva del Edificio, o la Administradora tendrán legitimación activa para promoverlo.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: (24°.) LIMITACION PARA ESTACIONARSE, LIMITACIÓN DE DERECHO DE LOCOMOCIÓN Y

DE OTRAS ACTIVIDADES: Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en áreas de circulación de la Planta Baja. Queda prohibido circular físicamente el área con paredes o con otro tipo de cerramientos

no autorizados aun así sean rejas, mallas, maderas y cualquier otro material. En los espacios destinados a estacionamiento, o en los vehículos estacionados en los mismos, no podrán permanecer mecánicos, limpia-carros, chóferes, guardianes u otras personas, salvo los empleados de la Administración del edificio. Se prohíbe el estacionamiento por más de un día, de vehículos chocados, con desperfectos y en general cualquier estado que muestre que el vehículo no es utilizable. El propietario deberá trasladarlo a un taller o depósito con el objeto de no demeritar el ornato, de lo contrario se multará y se llamará a la Policía Municipal de Tránsito o autoridad correspondiente para que lo retire.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: (25°.) DE LOS EMPLEADOS O PROVEEDORES DE LOS TITULARES, U OCUPANTES: Las personas que laboran o prestan servicios a los propietarios u ocupantes del edificio no deberán permanecer en las áreas comunes. El ingreso al edificio será con autorización expresa de los titulares u ocupantes contratantes, y estos últimos velarán por el correcto comportamiento de ellos, haciéndose responsables por los daños que puedan causar en algún momento a las áreas comunes, apartamentos o accesorios.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: (26°.) DE LA PROHIBICION DE PERMANENCIA EN AREAS COMUNES: Salvo los agentes de la entidad de vigilancia contratada por la administración, o empleados de administración en ejercicio de sus funciones, se prohíbe la permanencia de personas armadas o no, empleados o visitantes de los ocupantes de apartamento del edificio, en las áreas comunes del mismo. Se prohíbe

la circulación de propietarios, empleados o visitantes que porten armas al descubierto en áreas comunes del edificio, en las áreas y elementos de uso común limitado. Los pilotos y personas de seguridad, tanto de los titulares como de sus visitas, no podrán permanecer en los estacionamientos, sótanos, bodegas o áreas comunes, ni dentro de los vehículos. Deberán permanecer en los ambientes asignados y respetar los Reglamentos y normas vigentes establecidos. Los pilotos no podrán mantener encendidos los automotores o calentar los vehículos en espera de los titulares o visitas, dentro de los sótanos o áreas de parqueo.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO (27°.) DEL MANTENIMIENTO DE FACHADAS DEL EDIFICIO: Tanto los titulares como los ocupantes de los apartamentos del edificio, deberán permitir que empleados de mantenimiento del edificio, o contratistas del mismo, utilicen áreas de los apartamentos, para dar mantenimiento a las fachadas del edificio. Para el efecto, la administración debe avisar a los titulares u ocupantes en su caso con una anticipación no menor de cuarenta y ocho (48) horas, sobre las labores de mantenimiento y limpieza que se vayan a ejecutar, las que se realizarán en días y horas hábiles, tomando las precauciones necesarias para evitar hasta donde sea posible, que se les ocasione molestias a las personas que ocupan dichos apartamentos. Este mantenimiento o revisión ordinariamente se hará cada ciento veinte días y extraordinariamente cuando haya emergencias que lo hagan necesario.

CAPITULO III

DEL GOBIERNO DEL EDIFICIO

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO (28°) DEL ORGANO CORRESPONDIENTE A LA GOBERNANZA DEL EDIFICIO:

La Asamblea de Propietarios constituye el órgano supremo de la comunidad que integran los titulares de pisos o apartamentos del edificio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO VIGESIMO NOVENO (29°) INTEGRACION DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS:

La Asamblea de Propietarios se integra por la reunión de los titulares de apartamentos del edificio. Dicha Asamblea se reunirá, ordinariamente, una vez al año dentro de los primeros cuatro meses del año, en el lugar que indique la convocatoria. La reunión se deberá celebrar en día hábil y en horario que facilite la mayor asistencia posible. Se podrán realizar Asambleas extraordinariamente, cuando para el efecto fueren convocadas, señalándose en la convocatoria el día y hora para su celebración. Los titulares pueden hacerse representar por medio de cualquier persona individual o jurídica, bastando para el efecto que dicha representación conste por escrito.

ARTICULO TRIGÉSIMO (30°.) CONVOCATORIA DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS:

Las convocatorias para las asambleas ordinarias se deben hacer con quince días de anticipación, por medio del Diario Oficial y por otro de los de mayor circulación. Para las extraordinarias basta que la convocatoria se haga con tres días de anticipación; Estas convocatorias deben ser hechas por el administrador o por quien haga sus veces. la convocatoria deberá señalar los asuntos a tratar. Adicionalmente si la administradora lo estima conveniente, se colocará un rótulo en un lugar que asegure la visibilidad para los ocupantes del edificio y deberá notificarse a los titulares de las fincas

filiales del edificio mediante comunicación escrita o electrónica, en cada uno de los apartamentos habitados.

TRIGÉSIMO PRIMERO (31°.) QUIEN CONVOCA: La convocatoria para las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios deberá efectuarla la Administración o bien a solicitud de la Junta Directiva hacia la Administración cuando la Junta Directiva esté debidamente conformada. En caso de las reuniones extraordinarias, podrán ser convocadas por la Junta Directiva, o a solicitud de titulares de pisos o apartamentos, por medio de la empresa Administradora, que representen el cuarenta por ciento (40%) del total de los propietarios de los apartamentos.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO (32°.) ASAMBLEA TOTALITARIA: La reunión de la totalidad de los titulares de los pisos o apartamentos del edificio, por sí, o debidamente representados, integra válidamente la Asamblea de Propietarios de carácter totalitaria, aunque no haya convocatoria previa y esta Asamblea podrá resolver en carácter de ordinaria o extraordinaria los asuntos que la Ley asigna a cada una de ellas, siempre que exista y se constate por escrito consentimiento unánime de los mismos. Las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios podrán continuar durante los días inmediatos siguientes, por acuerdo de la mayoría si así lo considera conveniente para conocer la totalidad de los puntos de la agenda.

ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO (33°) QUORUM DE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: Salvo en el caso de las Asambleas Totalitarias, para que el día fijado en la convocatoria, pueda constituirse válidamente la Asamblea de Propietarios, es necesario que asistan como

mínimo los propietarios que representen el sesenta y seis por ciento (66%) del total de apartamentos para las ordinarias y de más del noventa por ciento (90%) para las extraordinarias. De lo contrario, la reunión deberá llevarse a cabo al día siguiente con los mismos mínimos requeridos para que haya quórum.

ARTICULO TRIGESIMO CUARTO (34°.) ELECCION, CONFORMACION Y FUNCIONES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA DE PROPIETARIOS:

En las reuniones ordinarias extraordinarias o totalitarias de la Asamblea de Propietarios, se podrá elegir dentro de sus miembros a quienes habrán de fungir en el cargo de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y dos vocales, por el sistema de planillas para que ejerzan por un término que, en principio, se fija por un año, pero el cual, a su vencimiento, se prorrogará por tiempo indeterminado en tanto la Asamblea no disponga de otra forma, quedando claramente estipulado que dicha Asamblea podrá, al reunirse en cualquier época, revocar los nombramientos que hubiere efectuado para dichos cargos, designando desde luego a los correspondientes sustitutos. Si cualquiera de los miembros de la Junta Directiva perdiere su calidad de titular de un apartamento del edificio, condición imprescindible para ejercer tal cargo, automáticamente cesará en el mismo. Corresponderá al presidente de la Asamblea presidir las sesiones, dirigir los debates, efectuar los escrutinios de las votaciones, suscribir las actas de las sesiones y las certificaciones que se expidan de las mismas o de los acuerdos que se adopten. Al vicepresidente corresponderá sustituir al Presidente en los casos de ausencia o impedimento temporal y en todos los demás casos mientras la

Asamblea de Propietarios dispone el nombramiento del sustituto definitivo. El secretario será el encargado de redactar las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea de Propietarios y de transcribir estos últimos a todos sus miembros, dentro de los quince días hábiles siguientes al último de la sesión, debiendo también suscribir las actas de las sesiones y las certificaciones que se expidan de las mismas sobre los acuerdos adoptados; así también llevará bajo su responsabilidad el respectivo libro de actas debidamente autorizado. Se podrá elegir la primer Junta Directiva por convocatoria de la Administración por esa única vez, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de entrega del último apartamento a vender del edificio. En caso de falta o impedimento definitivo **de uno o más de sus miembros**, la Directiva, deberá convocar para que proceda a designar a las personas sustitutas, la designación deberá ser notificada a la empresa administradora con el acta notarial correspondiente. Ni la administración, ni la desarrolladora, ni la proveedora de servicios domiciliarios reconocerán a un ente distinto al de la Junta Directiva para tratar asuntos que competan al funcionamiento de la administración, de la construcción y los servicios domiciliarios, sin perjuicio del derecho de los propietarios de ejercer sus derechos en forma personal e individual.

ARTICULO TRIGESIMO QUINTO (35°.) DE LA DOCUMENTACION

DE LAS DECISIONES: Todas las decisiones que se adopten por la Asamblea de Propietarios, al igual que un resumen de la reunión respectiva, deberá transcribirse en el correspondiente libro de actas que al efecto deberá autorizarse en la forma legal correspondiente. Las actas de las sesiones deberán suscribirse por el presidente y por el

secretario o por quienes hagan sus veces. Cuando las decisiones acordadas en el mismo deban surtir efectos respecto a terceros e inscribirse por consiguiente en el Registro General de la Propiedad, se ordenará que el presidente de Junta Directiva otorgue la correspondiente escritura para ese efecto, si fuera el caso.

ARTICULO TRIGESIMO SEXTO (36°.) VOTACION EN ASAMBLEA

DE PROPIETARIOS: En las reuniones de la Asamblea de Propietarios, para computar los votos de los titulares presentes o representados, se respetará que habrá derecho a un voto por cada apartamento que se tenga en propiedad. En los casos de apartamentos afectos al caso de usufructo, se estará a lo establecido en la constitución de dicho usufructo. A falta de acuerdo expreso, el titular del apartamento gozará del derecho de voto. Sin embargo, cuando se trate de cuestiones que afecten el derecho de usufructo, el voto deberá emitirse en forma conjunta y unánime por el nudo propietario y usufructuario o el representante común de ambos. De no existir acuerdo entre ambos respecto a la forma de votar, no podrá emitirse el voto. Si el piso o apartamento estuviere sujeto a copropiedad, se deberá designar por una carta simple un representante común por la totalidad de los copropietarios para el ejercicio del derecho de voto y si no se lograre tal nombramiento los copropietarios no podrán ejercitar el derecho de voto. Para ejercer el derecho de voto en las Asambleas de Propietarios será indispensable que el respectivo titular no tenga ningún saldo vencido por concepto de cuotas de mantenimiento ni de servicio ordinarias o extraordinarios, multas, o pagos comunes que sea mayor a treinta días calendario.

ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO (37º.) NUMERO DE VOTOS

SUFICIENTES SEGÚN EL CASO: Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios se adoptarán por mayoría de votos, presentes o representados, excepto en los casos en que la Ley o la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal o el presente Reglamento requieran unanimidad o una mayoría específica, y en los especiales siguientes: A) Se requiere el voto favorable del **noventa por ciento (90%)** de titulares de apartamentos del edificio , para: alterar el destino de uno o más pisos o apartamentos del edificio, lo que en todo caso no podrá efectuarse si se opone cualquier titular de apartamento o apartamentos situados en el piso en que se proponen llevar a cabo las alteraciones, salvo aquellos casos en que para su resolución se exija el voto favorable de la totalidad de los titulares; B) Se requiere el voto favorable del **noventa por ciento (90%)** de titulares de apartamentos del edificio para las resoluciones que impliquen modificación a este reglamento; C) **Se requiere el voto unánime de los titulares de apartamentos del edificio:** Para efectuar cualquier reforma o mejora que afecte modifique o no la estructura del edificio el edificio o la de sus elementos o áreas comunes ya sean propuestas por la Junta Directiva o por decisión de esta. Cualquier mejora o cambio sí y solo sí se hará previo pago de la cuota extraordinaria que se fije, pago que deberá hacer la totalidad de propietarios, pudiendo la Junta Directiva ejecutar el presupuesto de estas mejoras o delegarlo a la sociedad Administradora del edificio; Para hipotecar la totalidad del edificio; Para acordar la extinción del Régimen de Propiedad Horizontal. Estas resoluciones solo podrán

tomarse cuando se hayan vendido y entregado el total de los apartamentos del edificio.

CAPITULO IV

DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO (38°.) ENTIDAD

ADMINISTRADORA: El edificio estará administrado por **Servicios Residenciales Pinula, Sociedad Anónima** de nombre comercial **SERPINSA**, quien tendrá la representación legal del edificio para hacer valer la aplicación de este reglamento, las penalizaciones reguladas en este, para todo lo demás la representación legal del edificio solo la tendrá el presidente De La Junta Directiva o a quien dicha Junta directiva designe por los medios que la ley permite.

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO (39°.) FUNCIONES DE LA

EMPRESA ADMINISTRADORA: La administradora llevará a cabo todos los actos de administración que requiere el funcionamiento, la continuidad del Régimen de Propiedad Horizontal a que se refiere el presente Reglamento y los aspectos que contractualmente pacten con los titulares, podrá designar al personal auxiliar, pudiendo también suspender o destituir a los miembros de tal personal. Como única persona autorizada para proveer los servicios domiciliarios dentro del edificio le competen las siguientes funciones: suministrar los servicios que se estipulen en el contrato que suscriba con cada propietario, la limpieza de las áreas comunes; recaudar de los titulares las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban contribuir a los gastos comunes y demás gastos que les corresponda por virtud del Régimen de Propiedad Horizontal, y en su caso, iniciar la acción de cobro judicial que corresponda, subcontratar cualesquiera servicios para el adecuado

funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo desde luego los relacionados con el mantenimiento, limpieza, y en general todos aquellos inherentes al edificio sujeto a dicho Régimen. La entidad Administradora no será responsable de lo que no se expresa en este apartado, en todo caso si son necesarios los trabajos se harán previa provisión de los fondos necesarios para el efecto por parte de los propietarios o condóminos.

ARTICULO CUADRAGÉSIMO (40°): EJERCICIO CONTABLE: El ejercicio contable del presente Régimen de Propiedad Horizontal estará comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de cada año,

ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO (41°). Las cuotas contractuales mensuales de mantenimiento y las que corresponda conforme este reglamento, serán determinadas por la Administración tal y como se estipula en este y en el Tarifario de Servicios del EDIFICIO "CASCADAS DE SAN ISIDRO" y así fijadas deberán pagarse por los titulares el primer día hábil de cada mes, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. El titular que se atrase en el pago de sus cuotas o contribuciones más de treinta (30) días hábiles, deberá cubrir sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, intereses a razón de un dos por ciento (2%) mensual sobre el saldo adeudado, computados tales intereses desde la fecha en que el titular hubiere incurrido en mora. Constituye título ejecutivo suficiente para la acción de cobro judicial respectiva, el acta notarial en la que conste el saldo que, conforme a los libros ya indicados de contabilidad, llevados en la forma que señala la ley, figure en contra de titulares de apartamentos del edificio o cualquier persona que hubiere tenido esa calidad en relación

con contribuciones, cuotas, intereses o multas que deba cubrir conforme el presente Reglamento. La cantidad reclamada sobre dicha base se considera líquida, exigible y de plazo vencido.

CAPITULO V

SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y COMPETENCIAS

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO (42°.) MULTAS: Las inobservancias a las prohibiciones, o la comisión de faltas, salvo lo estipulado en los artículos quinientos treinta y seis (536) y quinientos treinta y siete (537) del Código Civil, dará lugar, a imponer a los propietarios la primera vez, una multa por el equivalente de una a tres cuotas mensuales totales de gastos comunes y de mantenimiento de su apartamento; la segunda vez en que incurran en tales inobservancias o faltas, a una multa por el equivalente de cuatro a seis cuotas de gastos comunes y de mantenimiento de su apartamento; y la tercera, a que el infractor quede excluido del goce de los servicios domiciliare, de control de acceso, de uso de dispositivos para pasar por la garitas de control de acceso, y queda autorizado que su nombre sea puesto en cualquier medio de comunicación denunciándolo como moroso, además las emergencias que pudieran haber en el piso o apartamento no contarán con la participación de la proveedora de servicios domiciliare ni con ningún apoyo, y estará privado del uso de las áreas comunes del edificio que requieran de dispositivo o identificación para ingresar. En cuanto a las multas en que los ocupantes hagan incurrir a los titulares, queda a salvo el derecho de reembolso que pueda producirse entre el ocupante y el titular, respecto a los ocupantes que no sean propietarios la Asamblea de Propietarios deberá autorizar la iniciación del proceso de desahucio respectivo por estimar dañina su presencia en el edificio.

Dicha Asamblea, si así lo estima conveniente, podrá llegar a un arreglo con el titular infractor reservándose el ejercicio de la acción, en caso de producirse cualquier otra infracción posterior. En los demás casos que alude este capítulo, La Administradora podrá iniciar las gestiones correspondientes sin necesidad de autorización alguna. La Administración podrá cobrar, además, las multas que conforme a este régimen se impongan, así como las que imponga la Junta Directiva del edificio quien girará instrucciones por escrito para el efecto, solo se podrá iniciar proceso si hay denuncia por escrito con la identificación completa del denunciante, lo anterior sin perjuicio del derecho de la entidad proveedora de los servicios domiciliarios a cobrar extrajudicial o judicialmente, los adeudos por el consumo de los servicios que presta. Si la administradora estimara que una acción legal requiere de la autorización de la Junta Directiva e incluso de la Asamblea podrá solicitarla a estas según sea el caso y no iniciará dicha acción hasta que no se le autorice por escrito el inicio de estas.

En todo caso, aunque no esté incluido en este capítulo, cualquier cobro que la administradora haga en concepto de multa, le generará el derecho de deducir: a) SI EL COBRO ES EXTRAJUDICIAL: en concepto de gastos administrativos por las gestiones de cobro de multas o sanciones, retendrá a su favor un diez por ciento (10%) de lo cobrado. b) SI EL COBRO ES JUDICIAL: En concepto de gastos o costas legales por el cobro de las sanciones o multas, retendrá a su favor un veinte por ciento (20%) de lo cobrado.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO (43°.) ASPECTOS

PROCESALES: Salvo la acción judicial de cobro por contribuciones o

cuotas que deben ventilarse en la vía ejecutiva, o la acción judicial de cobro que corresponda a la proveedora de los servicios domiciliarios las demás acciones judiciales a que se refiere el presente Reglamento, incluyendo cualquiera otras relacionadas con el mismo, que deban ventilarse en la vía judicial, deberán sustanciarse en juicio sumario. La sola adquisición de un apartamento del Edificio o su ocupación implica para su titular u ocupante la aceptación de todas y cada una de las disposiciones que conforman el presente Régimen de Propiedad Horizontal y la correspondiente escritura constitutiva del mismo, así como implica la renuncia al fuero de su respectivo domicilio y el sometimiento a los Tribunales que la parte demandante elija. Por las infracciones al presente Régimen o a la Ley en que incurran los ocupantes a cualquier título, serán responsables directos los titulares. Quedan obligados los titulares de apartamentos que otorguen, como arrendantes, contratos de arrendamiento de sus apartamentos, a incluir en los mismos una cláusula en la que se haga constar que el arrendatario conoce que el edificio está sometido a este Régimen de Propiedad Horizontal y que conoce y se sujeta a las regulaciones del mismo, que se sujetará a las disposiciones que dicte y a las determinaciones que acuerde la Asamblea de Propietarios y la Administración del edificio.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO (44°) OTRAS

OBLIGACIONES: Los Titulares de las fincas filiales del edificio están obligados a proporcionar por escrito, a la Administración, los datos generales para la identificación de nuevos ocupantes de sus respectivos apartamentos (NOMBRES, PROFESION OFICIO COMPOSICION FAMILIAR, Etcétera), los datos deben proporcionarse previamente a la

ocupación del apartamento a efecto de que esa Administración pueda llevar control apropiado de dichos ocupantes. Tal información la proporcionarán por escrito los titulares, por lo menos con diez días hábiles de anticipación, no sólo para la finalidad indicada sino además con el objeto de que la Administración y la Junta Directiva del edificio estén en condiciones de indicarle al arrendante los eventuales inconvenientes para él y los demás condóminos en relación al inquilino con que se propone llevar a cabo el contrato. En todo caso el inquilino indicará tener el conocimiento y la aceptación expresa al Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio y la administración asumirá que el propietario obtuvo del inquilino la autorización para que se le proporcionen sus datos personales y los demás indicados en este artículo. **No se habilitarán los servicios domiciliarios hasta que se cumpla con lo anterior.**

ARTÍCULO CUADRAGESIMO QUINTO (45º): (ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL) En tanto se venda la totalidad de apartamentos a vender en el edificio y hasta dos años después de la entrega del último apartamento a entregar, **SERVICIOS RESIDENCIALES PINULA, SOCIEDAD ANONIMA**, será la entidad que se encargue de la administración del edificio y la prestación de los servicios domiciliarios debiendo suscribir con cada comprador de apartamento el contrato correspondiente que será el que rija la relación entre propietario y suministrante. Esta sociedad únicamente podrá cambiarse cuando se hayan vendido el total de apartamentos a vender en el edificio y hasta dos años después, que se hayan entregado en su totalidad y concurra el voto favorable del cien por ciento (100%) de los apartamentos con derecho a voto en la Asamblea que conforme a este régimen

corresponda. En todo caso la Administradora podrá renunciar a la Administración del Edificio, siempre y cuando avise con noventa días de anticipación para que los condóminos puedan nombrar a su sustituta.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEXTO: (46º): (FIJACIÓN INICIAL DE CUOTA)

La cuota inicial mensual mínima que se fija por cada apartamento sin importar su tamaño, conforme a este régimen es de **UN MIL SETENTA Y UN QUETZALES EXACTOS (Q.1,071.00)** la administradora del edificio podrá aplicar un descuento por "pronto pago" lo cual podrá hacer durante el tiempo que financiera y económicamente le sea posible. las cuotas incluyen el impuesto al valor agregado (IVA) que incluye: servicio de suministro de agua potable hasta un máximo de treinta metros cúbicos; Mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, servicio de recolección de basura, servicio de mantenimiento áreas verdes comunes municipales y limpieza de calles de circulación de parqueos; servicio de control de acceso y de rondas preventivas, mantenimiento de alumbrado público de áreas comunes internas Adicionalmente se cobrarán los excesos de consumo de agua potable, penalizaciones si las hubiere conforme a este régimen y cualquier cuota extraordinaria; cobros que serán debidamente detallados en la factura correspondiente. Estas tarifas no incluyen los servicios que en este artículo no se mencionan los que en su momento deben contratarse con quien los preste en el edificio. Los alcances y características de los servicios son los siguientes:

AGUA POTABLE: Dentro de la tarifa se incluye el consumo de cero (0) a treinta (30) metros cúbicos al mes, el exceso por encima de esta cantidad de metros cúbicos se cobra en forma adicional. El agua es

tratada para que sea potable conforme lo requiere la norma **COGUANOR**, se da mantenimiento periódico a la red de distribución por lo que eventualmente pueden darse cortes de agua programados, la distribución del agua depende también de la disponibilidad de energía eléctrica, servicio que no depende del control de la proveedora de los servicios domiciliarios.

RECOLECCIÓN DE BASURA. Se recolecta tres veces por semana, la basura debe ponerse en bolsas de basura que provee la proveedora de los servicios domiciliarios las bolsas deben colocarse en el depósito que la Administración indicará oportunamente Este servicio no incluye la recolección de ripio, vidrio o cualquier material distinto a la basura domiciliar, los cuales deben ser extraídos del edificio por el propio vecino o solicitar la extracción de estos desechos debiendo hacer un pago adicional, El horario de recolección de basura puede variar dependiendo de los requerimientos y oportunamente conforme se habite el apartamento el procedimiento de recolección podrá variar con el objeto de disminuir olores, presentación o la permanencia de bolsas en pasillos.

MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES, AREAS COMUNES Y LIMPIEZA DE CALLES. Las calles internas de parqueo, así como áreas peatonales, lobby y otras áreas comunes del edificio, se barren dos veces por semana. Las áreas verdes comunes del edificio reciben mantenimiento de limpieza y jardinería, así mismo se encarga de sembrar los árboles y plantas en dichas áreas comunes. La pintura exterior y del área común interior, así como la impermeabilización de losas de áreas comunes, del edificio se debe hacer al menos una vez cada dos años, **SERVICIOS RESIDENCIALES PINULA SOCIEDAD**

ANONIMA enviará oportunamente a los propietarios el presupuesto de pintura y la cuota extraordinaria para cada propietario, de no existir un acuerdo o respuesta por parte de los propietarios u ocupantes, La Administración tomará la oferta de menor costo y procederá a realizar el cargo a la cuenta de cada propietario, incluyéndolo en el estado de cuenta inmediato siguiente.

MANTENIMIENTO DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS

RESIDUALES: Se da mantenimiento a la red de aguas residuales del edificio. Este servicio incluye únicamente la red general; dicha red de drenajes desfoga en una planta de tratamiento controlada para el efecto, la cual cumple con leyes ambientales. Cada vecino deberá mantener los drenajes de su apartamento y no podrá efectuar otras conexiones adicionales a las inicialmente diseñadas para su apartamento y ampliaciones autorizadas para su modelo de apartamento. **En caso esta planta de tratamiento de aguas**

residuales quede instalada debajo de los parques para propietarios, estos quedan obligados a otorgar las servidumbres que sean necesarias, sin necesidad de ninguna autorización previa ya que serán indispensables para el funcionamiento del condominio.

CONTROL DE ACCESO Y RONDAS PREVENTIVAS: Incluye el servicio de control de ingreso y egreso a través de la garita al edificio y accesos destinados del edificio, también las rondas preventivas que consisten en la vigilancia de las áreas comunes de Cascadas de San Isidro. Con el fin de facilitar y agilizar su ingreso y egreso por los portones de la garita de control, así como de acceso peatonal, se entregan hasta un máximo de dos dispositivos electrónicos de apertura

de talanquera o portones, dichas tarjetas son para uso exclusivo de los vehículos reportados por el propietario conforme al reporte de conductores que debe dar, los dispositivos no podrán entregarse o cederse a familiares, amigos o visitantes; y estarán bajo responsabilidad del propietario del apartamento. Para que se le pueda entregar las tarjetas deberá completar el formulario de solicitud y adjuntar copia de tarjeta de circulación de los vehículos. Las tarjetas se entregan sin costo, no se entregan tarjetas adicionales considerando que no existe espacio adicional para estacionar más vehículos. De igual manera se entregarán dispositivos electrónicos para el acceso peatonal por el Lobby del edificio. Los propietarios para mantener activa su tarjeta de ingreso, deberán estar al día en el pago de la cuota de servicios. Para el ingreso de visitas, se dispondrá de un sistema Telentry para que cada propietario pueda dar el acceso a sus visitas, el ingreso vehicular de visitas está limitado al número de parqueos de visitas que esté disponible. Para acceder a Cascadas de San Isidro, debe pasar por la garita de Hacienda Real, dicha garita y sus políticas de acceso no están bajo control de La Administración, por lo que el trámite de la tarjeta de acceso será responsabilidad de cada propietario, La Administración proveerá los contactos e información general que tenga al alcance para que cada propietario pueda realizar el trámite en forma personal. La Inmobiliaria y **SERVICIOS RESIDENCIALES PINULA, SOCIEDAD ANONIMA** son ajenas a Hacienda Real y deberá tomarse en cuenta que la activación anual de tarjetas de acceso y otras políticas están sujetas a las disposiciones de la Administración de Hacienda Real.

SEGURO. Por disposiciones legales, toda propiedad horizontal deberá contar con un seguro de cobertura por incendio y terremoto,

SERCICIOS RESIDENCIALES PINULA, SOCIEDAD ANONIMA,

enviará anualmente la información del costo para que cada propietario haga el pago de la prima anual; este seguro únicamente tiene cobertura sobre la construcción total del edificio (apartamentos y áreas comunes), dicho seguro es independiente al seguro que cada propietario ha contratado con la institución financiera que le ha brindado el financiamiento para la adquisición del apartamento, si fuera el caso, o el que el propietario contrate para la salvaguarda de sus bienes.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEPTIMO (47º.): (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 entidad proveedora de servicios lo anunciará anualmente en el mes que lo considere conveniente, y el reajuste tendrá vigencia a partir del anuncio por un año. 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 condóminos, electa conforme a este reglamento, será cuando la proveedora de los servicios desee hacer reajustes por encima de las fórmulas o mediante procedimientos distintos a los expresados en este artículo.

ARTICULO CUADRAGESIMO OCTAVO (48º): (EXCEPCIONES DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO)

Este reglamento deja exento al **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)** de su cumplimiento, en los siguientes aspectos: a) Queda exento de cumplirlo, en su calidad de entidad estatal descentralizada; por lo que podrá hacer el uso que más le convenga de los inmuebles de su propiedad, bajo el marco de lo que la ley le acredita. Quedando, por tanto, exento de solicitar aprobación alguna para enajenar los inmuebles del proyecto habitacional ni para desarrollar las actividades que necesite ejercer para cumplir con los fines institucionales, b) Respecto a la transferencia de adeudos, lo establecido en este reglamento no le es aplicable al Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA); para efecto del cobro de cuotas de mantenimiento atrasadas, cargos

moratorios, seguros, intereses y demás gastos en los casos financiados bajo el sistema FHA, ya que estos se ajustarán a la normativa vigente del FHA, con relación al pago de los rubros relacionados. Lo estipulado en este artículo dejará de tener vigencia, cuando el **INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS (FHA)** deje de ser propietario, ya que, al haber nuevo propietario, este último no tendrá derecho a alegar la aplicación de este artículo, el nuevo propietario no será responsable de los adeudos que el inmueble presente antes de la fecha de su compra, sin perjuicio del derecho de la proveedora de cobrar la tarifa vigente para la habilitación de servicios. El nuevo propietario será responsable de la observancia absoluta de este reglamento desde la fecha compra de su vivienda, fecha a partir de la cual también será responsable del pago de las cuotas de mantenimiento del edificio y demás pagos que conforme a este reglamento correspondan.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO NOVENO (49º) (CAUSAS QUE FACULTAN A LA PROVEEDORA DE LOS SERVICIOS DOMICILIARES PARA SUSPENDER EN DEFINITIVA LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS AL EDIFICIO)

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 edificio. 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 domiciliare 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 edificio, 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 Edificio, 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 Edificio con su infraestructura para la prestación de este. Los demás servicios serán entregados a quien la Junta Directiva o los propietarios del edificio 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 CUADRAGESIMO NOVENO (49º): PROTECCION

JURIDICA PARA ESTE REGIMEN: Cuando se perfecciona la compraventa de los apartamentos y los parqueos, la parte

compradora declara que conoce a cabalidad este reglamento, de tal manera que si alega o invoca desconocimiento de sus normas, o pretende dilucidar conflictos derivados de este por medios distintos a los aquí estipulados, será responsable de los daños y perjuicios que cause a la desarrolladora, la administradora, la proveedora de servicios domiciliarios, los que coadyuben a que esto ocurra serán solidariamente responsables con el propietario que pretenda violar este régimen para la resolución de controversias.

ARTÍCULO QUINCAGESIMO (50º): (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 edificio."

ADVERTENCIA: Este es un proyecto sujeto a aprobación e inscripción registral, algunos temas podrían variar.