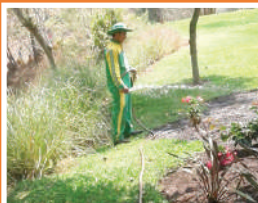


BENEFICIOS Y DESCRIPCIÓN DE SERVICIOS DOMICILIARES



MANORSA
Mantenimientos del Norte, S.A.

Encinos de Fuentes del Valle Norte



Servicios y Tarifas Encinos de Fuentes del Valle Norte

Mantenimientos del Norte, S.A. es la empresa encargada de la administración y prestación de servicios dentro del condominio.

Pasos para la habilitación de Servicios

1. Formalización y firma de contrato de servicios residenciales de acuerdo a la hora y fecha indicada por la oficina de asesoría jurídica SOJUSA.
2. Al momento de recibir la vivienda podrá observar un marchamo en la llave de paso de agua, el cual será retirado posterior a la activación de servicios.
3. Una vez finalizado el proceso de recepción de la unidad habitacional y firma de contrato, deberá iniciar la comunicación con Mantenimientos del Norte, S.A. para proceder a la apertura de código de cliente y la habilitación de servicios.

El costo por habilitación será cargado al estado de cuenta de servicios del mes en curso, debiendo cancelar en el banco, utilizando el código que se le indique.

Habilitación de servicios
Q 840.00 (IVA incluido)

Condiciones de Pago

Estado de cuenta

Éste es enviado mensualmente por correo electrónico, entre el 12 y 14 de cada mes (sujeto a variaciones), estableciendo el monto a pagar por los servicios prestados del 12 de un mes al 11 del siguiente mes.

La falta de pago de un mes de servicio, genera el corte de agua y bloqueo de tarjetas o dispositivos de acceso electrónicos, el día siguiente de la fecha de vencimiento señalada en el estado de cuenta, lo cual genera cargos por reconexión.

El estado de cuenta contiene una boleta de SerBi pagos de Banco Industrial y eventualmente de algún otro banco del sistema, la cual detalla los datos y valores a cancelar de forma que pueda efectuarlo en cualquier agencia bancaria o bien mediante banca electrónica (si usted es cuentahabiente) por lo general en la categoría de Inmobiliarias, bajo el nombre de Mantenimientos del Norte, S.A. o MANORSA.

El pago de servicios se realiza de forma mensual aun cuando la unidad habitacional se encuentre deshabitada o por alguna razón usted no haya recibido el estado de cuenta; en todo caso, puede solicitar el saldo vía telefónica o por correo electrónico a nuestro Centro de Atención Al Residente.

MANORSA emite factura contable por el total de los servicios cancelados, la factura es electrónica, le será enviada por correo electrónico después de haber realizado su pago.

Tarifa mensual inicial
Q 530.00 (IVA incluido)

Las cuotas de mantenimiento, se ajustarán anualmente, aplicando cualquiera de las tres fórmulas que se expresan a continuación (la que sea más alta):

1) 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 2) 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 desde el mes del año anterior al mes que corresponda al reajuste o 3) en la misma proporción del diferencial que pueda darse entre los incrementos al salario mínimo para la ciudad de Guatemala, publicados oficialmente desde el mes del año anterior hasta el mes en que se haga el reajuste.

El ajuste será anunciado y entrará en vigencia en el mes siguiente a su anuncio. Si se diera un incremento durante el año, en cualquiera de los factores anteriores, mayor al diez por ciento acumulado, el incremento se aplicará en el mes subsiguiente al mes en que se dio el incremento.

Los ajustes de cuotas no requerirán de ninguna aprobación previa, ya que su propósito es mantener el valor real de las mismas. Lo anterior hace irrefutable el derecho de la proveedora de los servicios a hacer el ajuste sin necesidad de autorización previa de ninguna parte. En ningún caso la tarifa podrá ser menor a las vigentes.

El paquete de servicios incluye:

Agua Potable

La cuota de servicios incluye la disponibilidad de uso de 0 a 30 metros cúbicos de agua. Todo consumo en exceso es facturado adicional de acuerdo a las tarifas vigentes.

Valor actual de metro cúbico en exceso
Q 20.00 IVA incluido

Valor de reconexión de servicio por falta de pago
Q 168.00 IVA incluido

El contador de agua es propiedad del dueño de la vivienda, quien deberá verificar el buen funcionamiento del mismo, además de verificar que éste se mantenga accesible para toma de lectura de consumo.

El reemplazo de dicho dispositivo y atención de fugas del contador de agua hacia dentro de la vivienda, son responsabilidad del propietario, quien deberá pagar el consumo en exceso del servicio en caso no se atienda con prontitud la reparación.

Recolección de Basura

Ésta se realiza en horario matutino los días lunes, miércoles y viernes (sujeto a variación previo aviso) en un único recorrido.

El servicio es únicamente para desechos de tipo domiciliario, debe ser colocada en bolsa biodegradable especial para basura debidamente clasificada según la ley aplicable. En el caso de muebles, aparatos eléctricos, grama o cualquier material de construcción, deberá ser retirado por cuenta del residente, de lo contrario, MANORSA coordinará el retiro, cargando a la cuenta de servicios el costo adicional y la sanción correspondiente. Consultar Régimen de Convivencia.

Mantenimiento de Áreas Verdes y Limpieza de Calles

Este servicio cubre todas las áreas comunes del condominio. Las calles se barren dos veces por semana y las áreas verdes reciben recorte, aplicación de abono y fumigaciones de acuerdo al calendario programado con base a clima y diversas variantes.

MANORSA, se encarga de la siembra y mantenimiento de plantas en áreas comunes, quedando prohibido la siembra adicional para evitar daños a las tuberías o daños a calle e infraestructura en general.

Mantenimiento de planta de tratamiento y red de drenajes

Este servicio incluye el mantenimiento de la red de drenajes sanitarios, los cuales son fumigados y revisados de forma periódica, según la evaluación de los encargados del área.

El funcionamiento, mantenimiento y operación de la planta de tratamiento está a cargo de la empresa de servicios, quien vela por el cumplimiento de las normas exigidas por las instituciones ambientales que evalúan y certifican los procesos.

Los drenajes de cada unidad habitacional son responsabilidad del propietario, quien además no podrá conectar tuberías de agua pluvial al drenaje sanitario y viceversa. Además es prohibido verter aguas, líquidos o desechos no domiciliarios.

Control de acceso y rondas preventivas

El ingreso al condominio cuenta con dos garitas de control, MANORSA a través de la contratación de una empresa de vigilancia, la cual es evaluada y supervisada por personal capacitado en este tipo de servicio, tiene a su cargo la garita de Encinos de Fuentes del Valle Norte, así como la garita del Condado y las rondas periódicas preventivas, monitoreadas por un moderno sistema electrónico.

El control de acceso permite la identificación de toda persona que ingrese al condominio en calidad de visita, registrando datos del documento de identificación que la persona porta, horario de ingreso y salida.

La garita está equipada con cámaras estratégicamente colocadas, de forma que registre imágenes de placa, rostro, documento, área completa e interior de garita. Estas imágenes son monitoreadas vía remota por un equipo de profesionales quienes en todo momento tienen contacto telefónico con el agente en funciones, además de ser resguardadas por un período aproximado de diez días.

Las rondas preventivas tienen como objetivo que el agente en funciones se percate de cualquier movimiento anómalo, de forma que se coordine el apoyo de personal de la empresa de seguridad, supervisores de área de MANORSA incluso el apoyo de entidades estatales.

De acuerdo a la ocupación del condominio, la tarifa de servicios está proyectada para cuatro agentes de 24 horas, dos en garita y dos en rondas preventivas del condominio; adicionalmente hay dos agentes de 24 horas en la garita del condado y un agente de 24 horas en el boulevard principal, todos coordinados entre sí en un dispositivo de control integrado. En caso los residentes soliciten adicionar agentes, cámaras, iluminación, entre otros, deberá calcularse la cuota extraordinaria por vivienda para ser aprobada en asamblea de vecinos.

Ingreso de residentes:

Previo a mudarse a la vivienda, se le recomienda tramitar:

• Tarjetas electrónicas y/o accesos QR

La empresa desarrolladora del complejo habitacional otorga dos tarjetas de cortesía (sin costo) a cada unidad habitacional. Dichas tarjetas o bien otro dispositivo electrónico de acceso activan la talanquera de la garita del Condado, así como la talanquera de la garita de Encinos de Fuentes del Valle Norte.

Dado el espacio con el que cada unidad habitacional cuenta, tiene autorizado un máximo de dos tarjetas o accesos vehiculares, sin embargo, puede solicitar como máximo una adicional para ingreso vehicular toda vez que demuestre que tiene espacio para ubicar el tercer vehículo dentro de su propiedad. La tarjeta o acceso adicional tiene un costo cargado a su cuenta, de igual manera la reposición de tarjetas por pérdida, daño o deterioro. Para la obtención de toda tarjeta, deberá enviar a MANORSA:

- Formulario con todos los datos que se le piden.
- Copia de tarjeta de circulación del vehículo.

Toda persona que no porte tarjeta electrónica, o código de acceso deberá dejar en garita únicamente Licencia de Conducir para permitir su ingreso, es decir, que deberá cumplir el protocolo de visitante, no hay excepciones y el incumplimiento de este procedimiento genera sanciones conforme el régimen de condominio.

Al inicio es posible que la talanquera electrónica de Encinos de Fuentes del Valle Norte no esté habilitada derivado del proceso de construcción, por lo que, para ingresar, cada vehículo deberá mostrar la tarjeta electrónica o pase entregada por Hogares ISN para la apertura de la talanquera de la garita del condado, lo cual funcionará como contraseña de ingreso; una vez habilitada la talanquera, es obligatorio el uso de la tarjeta electrónica ya que el agente no podrá realizar la apertura de la talanquera.

Acceso Peatonal

En caso de utilizar el ingreso de forma peatonal, deberá tramitar el carné que lo identifique como residente, tanto para el propietario como para su grupo familiar.

Adjuntar:

- Fotografía digital.
- Formulario con todos los datos firmado por propietario.
- Fe de edad o DPI.

Información a tomar en cuenta

Para ingreso de empleados privados (domésticas, chofer, etc.) deberá solicitar formulario y completar el trámite de carné de empleado.

Para ingreso de material de construcción, proveedores, jardinero, albañil, entre otros. Deberá notificar, por escrito y firmado por el propietario, a MANORSA los siguientes datos: horario, vehículo, nombre e identificación de la persona.

Para retiro de muebles, aparatos eléctricos, vehículos en mal estado o mudanzas, deberá solicitar el pase de salida a MANORSA enviando el formulario con firma registrada del propietario de la vivienda, el pase de salida debe solicitarse con 48 horas de anticipación, de lo contrario los agentes en garita no permitirán la salida, para poder retirar bienes en general su cuenta de servicios debe estar al día.

Servicios que requieren cuota extraordinaria

MANORSA administra el condominio con la infraestructura desarrollada por Hogares ISN, cualquier modificación o mejora, deberá ser aprobada en asamblea de vecinos y costeadada por medio de la autorización de cuota extraordinaria.

3

Cumplimiento del régimen de condominio

El condominio cuenta con un régimen que ha sido aceptado por cada comprador y propietario de la vivienda, su incumplimiento genera sanciones económicas. MANORSA realiza continuamente procedimientos de verificación de cumplimiento del reglamento por parte de los propietarios u ocupantes de las unidades habitacionales, los incumplimientos son notificados por escrito para su seguimiento de conformidad con el régimen, le recomendamos leerlo cuidadosamente y orientar a todos los residentes de la unidad habitacional para evitar sanciones.

Otros servicios

• Servicio de energía eléctrica

Debe ser gestionado por el propietario de conformidad con los requisitos del proveedor de energía. EEGSA.

• Servicio telefónico, internet y cable

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Convivencia y Administración, se permite una sola empresa de servicios. Hogares ISN proporcionará los lineamientos.

Área social techada para alquilar

Horarios y tarifas:

Diurno: (Únicamente de miércoles a domingo)

Horarios	Depósito	Precio sin energía eléctrica	Precio con energía eléctrica
Matutino: de 8:00 a 12:00 horas	Q300	Q336	Q392
Vespertino: de 13:00 a 17:00 horas	Q300	Q336	Q392
Mixto: Mañana y Tarde máximo de 6 horas	Q400	Q600	Q700

Nocturno: (Únicamente viernes y sábado)

Horarios	Depósito	Precio sólo iluminación	Precio con energía eléctrica
de 18:00 a 23:30 horas	Q500	Q800	Q900

Nota: El precio con energía eléctrica es para el uso de discoteca móvil, inflables y otros aparatos de mediano consumo para la realización del evento. El uso de energía eléctrica para grupos musicales u otros aparatos de alto consumo tendrá un costo adicional y está sujeto a la disponibilidad y capacidad de las instalaciones.

El parque ecológico así como el bulevar de acceso al Condado de las Fuentes son de uso común para los residentes de Fuentes del Valle Norte II, Fuentes del Valle Norte III, Fuentes del Valle Norte IV, Fuentes del Valle Norte V, Fuentes del Valle Norte VI y Brisas del Norte y cualquier otro Proyecto desarrollado por Hogares ISN, dentro del mismo sector, sin que ello implique que tengan derechos de propiedad o de exclusividad de uso sobre dichas áreas. Lo anterior obedece a que ni el parque ecológico, ni el bulevar de acceso de Condado de las Fuentes está ubicado dentro de ninguna de los condominios antes mencionados, o los que en el futuro desarrolle el grupo empresarial antes mencionado.

4

Centro de Atención al Residente
Teléfono: PBX 6665-4242
E-mail: atencionalresidente@manorsa-gt.com

