

REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN “LOS MANANTIALES” DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA

CONSIDERANDO I:

Que la “ASOCIACION DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LOS MANANTIALES DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA”, es una entidad civil privada, no lucrativa, apolítica, no religiosa, que se dedica a promover el mejoramiento social, económico, higiénico, cultural y recreativo de los vecinos de dicha urbanización, integrada únicamente por los vecinos, la cual es de plazo indefinido.

CONSIDERANDO II:

Que la “ASOCIACION DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LOS MANANTIALES DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA”, actualmente tiene la **CONSESIÓN** de los servicios públicos generales de la Asociación de Vecinos para el Mejoramiento de la Urbanización “Los Manantiales” ubicada en el Kilómetro diecinueve punto tres (19.3) en jurisdicción municipal de San José Pinula del departamento de Guatemala. La concesión fue otorgada por la Corporación Municipal de San José Pinula del departamento de Guatemala, tal y como se desprende del acuerdo municipal, emitido en acta de sesión municipal número cuarenta y dos guión dos mil (42-2000) de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil, en el cual se dio la CONSESIÓN a la ASOCIACIÓN por un plazo de veinte años.

CONSIDERANDO III:

Que la “ASOCIACION DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LOS MANANTIALES DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA”, actualmente **no cuenta con un reglamento**, y que en base a que existe autorización municipal para que la asociación de vecinos recaude la cuota de mantenimiento, es por todo ello que por mandato legal, en base a los mismos Estatutos de la Asociación, y a la Concesión Municipal, es que la Asamblea General de Asociados, **DECRETA el siguiente REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN “LOS MANANTIALES” DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ PINULA, DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA”**, con el fin de que este contenga las medidas preventivas, coercitivas y disciplinarias que son necesarias para el funcionamiento de la Asociación.

CAPITULO I

DEL REGIMEN JURÍDICO Y DEL REGLAMENTO DE LA ASOCIACIÓN:

El Régimen Jurídico del reglamento tiene como **finés y objetivos**: a) Procurar y desarrollar toda obra o actividad que conlleve una mejor forma de vida para los asociados de “Los Manantiales”, para lo cual participará la Asociación por medio de sus órganos representativos, en todos aquellos actos que se relacionen con la urbanización, el orden, el control, la tranquilidad, seguridad, comodidad, bienestar y derecho a vivir adecuadamente de sus asociados, así como la

protección de éstos y de sus bienes particulares, fincados en esta urbanización y los comunales de la misma; **b)** Fomentar las relaciones sociales, culturales y deportivas y todas aquellas actividades que sean un medio de superación a las condiciones de vida de los vecinos; **c)** Promover la ayuda mutua entre los asociados para alcanzar su mejoramiento integral, y buscar y mejorar el estatus social, educativo, de salubridad y de seguridad de la urbanización y sus moradores, así como velar por la apropiada utilización de las áreas verdes, destinadas a campos deportivos, de recreo y otras contempladas en los respectivos contratos de la urbanización y demás leyes de la materia; **d)** Promover que el Código Municipal, reglamentos, ordenanzas y deposiciones municipales, leyes urbanísticas, de desarrollo, sean cumplidas en amparo de la asociación y sus moradores; **e)** Que contenga las medidas preventivas, coercitivas y disciplinarias que son necesarias para el funcionamiento de la Asociación; **f)** Determinar las normas de convivencia a los que están sujetos los asociados, las relaciones de propiedad, copropiedad, ocupación, administración, convivencia, contribución y en general cualesquiera otras que se den entre los diferentes propietarios y ocupantes, actuales o futuros de los mismos, las cuales serán de cumplimiento obligatorio, por lo que las normas de convivencia, los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea General de Socios, la Junta Directiva, o la Administración dentro de sus respectivos campos de competencia. En consecuencia los propietarios, poseedores, inquilinos, usufructuarios, usuarios y en general toda persona que por cualquier concepto adquiera, posea, ocupe o visite una o más fincas filiales de los propietarios de la urbanización “Los Manantiales” ubicada en el Municipio de San José Piula del departamento de Guatemala, quedará automáticamente sometida en forma ilimitada e irrestricta a este Reglamento que sólo podrá ser modificado cumpliendo los requisitos que se establecen en el mismo, por lo que en este reglamento se entiende que es una **LIMITACION AL DERECHO DE PROPIEDAD** correspondiente a los inmuebles o fincas inscritas en el Registro de la Propiedad que conforman el proyecto denominado urbanización “**LOS MANANTIALES**”.

Nulidad de pactos reservados: Cualquier pacto o acuerdo reservado que se celebre entre las personas a que se refiere en este reglamento que restrinja, tergiverse, amplíe, modifique, interfiera o altere de cualquier forma el régimen jurídico, será nulo ipso jure y no podrá oponerse a terceros.

Normas de convivencia: Por normas de convivencia se entienden las reglas de conducta establecidas en este reglamento y las acordadas con posterioridad por la Asamblea General de Asociados o la Junta Directiva. Dichas normas tienen como finalidad primordial, promover, mantener y desarrollar un ambiente de seguridad, armonía, comprensión, respeto, tolerancia entre los propietarios, visitantes, inquilinos, usufructuarios y/o ocupantes de la urbanización “**LOS MANANTIALES**”.

CAPITULO II **DE LA ASOCIACION “LOS MANANTIALES”:**

DEFINICIÓN DE TERMINOS:

A) “LOS MANANTIALES”:

Se entenderá en el transcurso de este reglamento como “**LOS MANANTIALES**” a la **urbanización** que fue desarrollada en el kilómetro diecinueve punto tres de la carretera a San José Pinula, del departamento de Guatemala, entendiéndose a todo el **conjunto** de las fincas filiales, a la totalidad de los inmuebles que constituyen la urbanización y la lotificación, y que de una u otra manera son parte integrantes del proyecto y que se encuentran dentro de los límites y perímetros del mismo, el cual beneficia de una u otra forma a las personas que son parte integrante de la urbanización, los cuales resultan beneficiados de la prestación de servicios

públicos. Se entiende además por LOS MANANTIALES a todos los inmuebles que de una u otra forma conforman las áreas de servicios varios, área deportiva, y las áreas comunes que sirven a las personas integrantes de la urbanización.

Se entiende además que la urbanización fue entregada a la municipalidad de San José Pinula, la cual por ley es la encargada de prestar todos los servicios, que actualmente fueron dados ya en concesión a la Asociación.

B) “LA ASOCIACIÓN”:

Se entenderá en el transcurso de este reglamento como “LA ASOCIACIÓN” a la **ASOCIACION DE VECINOS PARA EL MEJORAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN LOS MANANTIALES DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE PINULA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA”.**

C) DEL DESTINO DE “LOS MANANTIALES”:

“Los Manantiales”, está destinado EXCLUSIVAMENTE al desarrollo y construcción de viviendas dentro de un ambiente de campo, con áreas donde existen, calles, banquetas, áreas jardinizadas, y áreas deportivas, para uso de los propietarios de LOS MANANTIALES, y que son parte integrante de “La Asociación”.

D) AREA DE RECREACIÓN:

Esta área será dedicada con exclusividad para las áreas deportivas y de recreación ya construidas o que se construyan en ella para uso exclusivo de los miembros de Los Manantiales. Su poseedor y concesionario legítimo es la Asociación de Vecinos para el Mejoramiento de la Urbanización Los Manantiales.

E) AREA DE SERVICIOS VARIOS:

En esta área se encuentran desarrolladas las áreas de paso vehicular y peatonal para uso de los miembros de Los MANANTIALES de conformidad con las reglas de USO DE LAS AREAS DE USO COMUN dispuestas en este reglamento. El resto del área podrá ser destinado por su legítimo propietario, poseedor y/o arrendatario.

F) RÉGIMEN LEGAL:

Régimen legal es el contenido en la escritura pública de constitución de la asociación, en la escritura pública de la protocolización de los estatutos, y el presente reglamento.

G) ESTATUTOS:

Disposiciones constitutivas determinadas en los estatutos de LOS MANANTIALES.

H) USUARIO:

Persona individual, con familia (incluyendo hijos solteros sin familia), designada para hacer uso de una UNIDAD HABITACIONAL, y/o FINCA FILIAL que forma parte integral de LOS MANANTIALES, por la copropiedad o la persona jurídica propietaria. También tendrá la calidad de usuario, aquella persona debidamente autorizada por el propietario para hacer uso de la UNIDAD HABITACIONAL y/o FINCA FILIAL mediante contrato de arrendamiento, usufructo, uso o habitación y que haya sido aceptado por los órganos de la ASOCIACIÓN.

I) INTREGRANTES DE LA ASOCIACION:

son integrantes de la asociación, los propietarios de TODAS las unidades habitacionales y/o fincas filiales de “LOS MANANTIALES”, y/o VECINOS. El sólo hecho de adquirir en propiedad una UNIDAD HABITACIONAL y/o FINCA FILIAL convierte a su propietario en parte de la ASOCIACION y lo sujeta a las disposiciones del presente reglamento, al igual que

quella persona debidamente autorizada por el propietario para hacer uso de la UNIDAD HABITACIONAL y/o FINCA FILIAL mediante contrato de arrendamiento, usufructo, uso o habitación.

J) UNIDAD HABITACIONAL v/o FINCA FILIAL:

Son los bienes inmuebles que de una u otra forma son parte integral de “LOS MANANTIALES”.

K) DE LAS ÁREAS, BIENES Y SERVICIOS DE USO COMÚN DE LA ASOCIACIÓN Y MANTENIMIENTO:

Enumeración de las áreas y bienes de uso común de la asociación:

- 1) Sin perjuicio de aquellos elementos comunes que se califican como tales en el presente reglamento, para facilidad de los propietarios, con carácter enunciativo, se mencionan como elementos y áreas de uso común los siguientes:
 - Las calles y banquetas o caminamientos.
 - La canalización de las aguas pluviales y servidas.
 - Las paredes y cercos perimetrales
 - Los postes de alumbrado eléctrico y su canalización.
 - Los árboles, plantas, siembras y demás vegetación ubicada en las áreas verdes.
 - En general aquellas áreas y elementos que no formen partes de las fincas filiales.
 - Sistema de riego.
 - Reforestación.
 - La renuncia o la falta de utilización de parte o de la totalidad de las áreas y elementos de uso común, no exime a los propietarios de la obligación de pagar las contribuciones que con destino al mantenimiento de los mismos establezcan conforme los términos de este reglamento.

- 2) Uso de las áreas y bienes de uso común: únicamente los propietarios de las áreas o unidades habitaciones, y que contribuyan al manteniendo de las mismas pagando la cuota o cuotas asignadas, y paguen las tarifas correspondientes a los servicios específicos, conforme las disposiciones del presente reglamento tendrán derecho a hacer uso de las AREAS DE USO COMUN y los SERVICIOS. El uso y disposición de las áreas de uso común y los servicios está limitado a las disposiciones del presente reglamento y las servidumbres que se constituyan sobre las fincas que las conforman. Podrán servirse de dichas áreas y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino normales, sin restringir, disminuir o dificultar el derecho de los demás propietarios. En todo evento, el propietario de una unidad habitacional que no respete lo establecido quedará directa y personalmente responsable de los daños y perjuicios que ocasione por el mal uso de dichos bienes, servicios e instalaciones, y por los que causen las personas que visiten o posean por cualquier título legal la finca filial pudiendo ser arrendatarios, usufucturarios, y por sus invitados, empleados y/o dependientes.

- 3) Mantenimiento y Administración de las áreas y Bienes de uso común: La administración y el mantenimiento de las AREAS y BIENES DE USO COMUN se realizará a costa de los propietarios de las UNIDADES HABITACIONALES del mismo. La administración y mantenimiento contempla los servicios generales. Los propietarios como usuarios que son de las mencionadas áreas y bienes, son los

responsables de proveer a la Junta Directiva de los recursos necesarios para velar por la administración y mantenimiento de los mismos. Esta obligación que cobró ya vigencia desde la creación de la asociación, y que fue confirmado por la concesión que actualmente tiene la asociación de parte de la Municipalidad de San José Pinula del departamento de Guatemala, entre otras cosas los servicios que ordenó que prestara la asociación son los siguientes:

- Limpieza de calles y recolección de basura en todas las áreas públicas de la urbanización.
- Limpieza de Drenajes y mantenimiento diario de la planta de tratamiento de aguas negras.
- Mantenimiento y reparación de calles y banquetas.
- Reparación y mantenimiento de señales de tránsito.
- Mantenimiento, limpieza, jardinización y construcción de infraestructura deportiva y recreativa en el área verde asignada a la urbanización.
- Introducción y mantenimiento del sistema de riego para las áreas verdes.
- Reforestación.
- Garita de control y pago de agentes de seguridad.
- Cobro mensual por parte de la Asociación para la prestación de los servicios.

L) DE LOS SERVICIOS PRESTADOS:

1) **Son servicios generales de LOS MANANTIALES**, son todos aquellos que debe prestar necesariamente, y cuyo costo se encuentra cubierto por las respectivas CUOTAS de los asociados. Dichos servicios además de los ya expresados son los siguientes:

- Jardinización, mantenimiento y riego de las áreas verdes.
- Servicio de Garita de Control de ingreso.
- Servicio de vigilancia dentro del proyecto.
- Servicio de limpieza y señalización de calles
- Iluminación de calles, áreas verdes y deportivas.
- Mantenimiento y atención de servicios de energía eléctrica y agua.
- Administración en general del proyecto.
- Cualquier otro servicio que se preste en el futuro, por aprobación de los órganos de administración de la Asociación.

2) **Servicios particulares:** son servicios particulares de la asociación, aquellos a los que tiene acceso cualquier propietario, y cuyo costo deberá ser pagado directamente por aquel que haga uso de ellos, ya sea propietario, usufructuario, poseedor, y/o arrendatario. La asociación cuenta con las instalaciones necesarias para proporcionar los mismos. Dichos servicios son los siguientes:

2.1.Servicio de Agua. La Asociación cuenta con servicio de suministro y distribución de agua mediante Red de Agua a través de Pozo, con sistema de distribución y red en general de tuberías. Tanto el pozo como la red de distribución son propiedad de LOS MANANTIALES. La red y equipo necesario para distribuir el agua a los propietarios, se encuentra instalado dentro de la urbanización LOS MANANTIALES, conforme las áreas de uso común. La prestación de este servicio se regirá por las siguientes reglas:

- Cada propietario deberá instalar a su costa, su propio contador de agua en su respectiva finca filial. El contador se entregará en la oficina de la Administración de la Asociación, y el mismo contará con las características específicas determinadas por la misma Administración, quien a la vez lo mandará a instalar en la finca filial.
- La cuota para instalación de el suministro del agua es de Q3,000.00, para lo cual previo a la instalación se deberá presentar el título de la paja de agua y acreditar la propiedad del mismo.
- Cada propietario deberá pagar la cuota que fije la ASOCIACION por metro cúbico de agua de consumo, la cual cubrirá los gastos de administración, mantenimiento, distribución, electricidad y demás que se consideren necesarios o convenientes para la efectiva y eficiente prestación del servicio.
- En cualquier caso, el servicio de agua se rige por el Reglamento Municipal de Agua.
- El valor del agua que se consuma para uso común, será cubierto por los propietarios de las UNIDADES HABITACIONALES a través de su cuota de mantenimiento.
- En cualquier caso se respetará el Reglamento de Agua inscrito en la Municipalidad de San José Pinula.

2.2.Energía Eléctrica: Este servicio será proporcionado por la Empresa Eléctrica de Guatemala.

2.3.Teléfono: Este servicio será prestado por cualquier entidad que preste dicho servicio.

2.4.Cable/Televisión: Este servicio será prestado por la entidad que contrate individualmente cada propietario.

2.5.Recolección de basura: El servicio de recolección de basura a las residencias será prestado con exclusividad por la entidad que contrate la ASOCIACION.

2.6.Otros servicios que se puedan prestar en el futuro, por decisión de los órganos de administración de la Asociación.

CAPITULO III

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:

DERECHOS Y OBLIGACIONES:

- 1) **Derechos de los Asociados:** Sin perjuicio de los demás derechos establecidos en la ley, los estatutos y el presente reglamento, son derechos de los propietarios y asociados:
 - Hacer uso y disponer de su finca filiar sin más limitaciones que las establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, los estatutos y el presente reglamento.
 - Hacer uso de las áreas de uso común.
 - Integrar en su calidad de socio, los órganos de administración de la asociación.
 - Elegir y ser electos para desempeñar cualquier cargo en la Junta Directiva de la Asociación.
 - Asistir a las sesiones de Asamblea General con voz y con voto.
 - Sugerir actividades de la Asociación, ello incluye la formación de las comisiones que se consideren necesarias, según los objetivos de la Asociación.
 - Enterarse de la marcha de los asuntos de la Asociación y del manejo de los fondos.
 - Recibir asesoría, ayuda y orientación en problemas relacionados a LOS MANANTIALES.

- Hacer ponencias y solicitudes ante los órganos de la Asociación.
- Y todos los derechos que se deriven de la ley de los estatutos y del presente reglamento.

2) **Obligaciones de los Asociados:** Sin perjuicio de las obligaciones que corresponden a los asociados de conformidad con la ley, lo establecido en los estatutos y el presente reglamento, corresponden a los mismos:

- Inscribirse en el registro de los asociados de la asociación o bien la Administración los procederá a inscribir automáticamente en su calidad de asociados.
- Informar a los órganos administradores de la asociación sobre la intención de arrendamiento, usufructo uso o habitación para que se tome nota del nombre y los datos del nuevo usuario.
- Contribuir al mantenimiento y administración de la ASOCIACIÓN mediante el pago de las cuotas que establezca la Asociación a través de sus órganos competentes.
- Pagar la cuota mensual ordinaria que fije la Asamblea General Ordinaria de la Asociación.
- Cooperar con la Junta Directiva en el buen desarrollo de las actividades de la Asociación, a fin de facilitarles el ejercicio de sus funciones.
- Colocar la basura o desechos en bolsas plásticas herméticamente cerradas y en los lugares que establezca la administración, a efecto de que pueda ser recogida en los horarios establecidos y cumplir las disposiciones que se resuelvan sobre reciclaje y ordenamiento de basura.
- Cumplir y velar por que se cumplan las disposiciones de este reglamento.
- Velar por que se cumplan las normas de convivencia
- Velar por el buen uso de los bienes comunes de los MANANTIALES.
- Velar por el buen nombre y engrandecimiento de la Asociación.

3) **Obras, mejoras y reparaciones:** las obras que se construyan y desarrollen en las fincas de la urbanización LOS MANANTIALES deberán ser dirigidas a la edificación de **residencias** tal y como se establece en el presente reglamento. Para poder ejecutar estas obras, se deberá necesariamente cumplir con las disposiciones municipales sobre construcción y ocupación y en especial con las **NORMAS DE CONSTRUCCION**, contenidas en este reglamento. El propietario podrá hacer o autorizar que se haga en su finca filial toda clase de obras o reparaciones, siempre que no se dañe la seguridad, ni se perjudiquen los derechos de los demás propietarios. No se podrán efectuar obras que afecten el área común o dañen o puedan eventualmente dañar las instalaciones o pongan o puedan eventualmente poner en peligro inmediato o mediato la seguridad, la salubridad o funcionalidad del mismo. Las mejoras, obras o reparaciones que afecten al proyecto, destinadas al mejoramiento del mismo o uso más eficiente y cómodo del área común, así como las modificaciones que alteren la estructura de aquel, deberá ser acordadas por los órganos de administración de la ASOCIACIÓN.

4) **Transferencia de PROPIEDADES y ADEUDOS:** al transferirse la propiedad de una finca filial, deberá transmitirse la calidad de asociado, a efecto de que el nuevo propietario adquiera el derecho a hacer uso de las áreas de uso común e instalaciones. En caso el nuevo propietario no aceptare tener la calidad de asociado, podrá permitírsele el acceso a su propiedad por las calles, previo el pago de la remuneración periódica que por el uso de ese acceso, fije los órganos de administración de la asociación. En

consecuencia el nuevo propietario que no sea asociado no tendrá derecho ni acceso al uso de ninguna otra de las áreas de uso común e instalaciones que mantienen con sus pagos los otros vecinos. Así mismo, al transferirse la propiedad de una finca filial, el nuevo propietario será el responsable en forma mancomunadamente solidaria con el anterior del cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores y del pago de las cuotas o multas que no hubiere pagado el anterior propietario y/o usuario.

- 5) **Anotación Judicial:** si alguna de las fincas filiales que funcionan, fuese objeto de anotación judicial, el propietario de la misma conservará los derechos y obligaciones que establece el presente reglamento.

CAPITULO IV **PROHIBICIONES**

PROHIBICIONES: El derecho de propiedad sobre las UNIDADES HABITACIONALES y/o FILIALES esta limitado por las disposiciones de este Reglamento y las que emitan los órganos competentes del mismo. En todo caso, esta totalmente prohibido:

- Destinar las fincas filiales a un fin distinto al de vivienda familiar. En consecuencia, no podrán destinarse en ningún caso a fines de ATENCIÓN AL PUBLICO, o DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, COMERCIALES, ADMINISTRATIVOS y/o INDUSTRIALES, tales como TALLERES, OFICINAS, IGLESIAS o similares. Tampoco se podrá desarrollar, instalar o construir por si, por terceras personas, usufructuarios o por sus arrendatarios, edificaciones destinadas a cualquier fin que no sea exclusivamente vivienda. Con Excepción de los locales de La Plaza Máxima.
- DIVIDIR, FRACCIONAR, DESMEMBRAR O UNIFICAR ENTRE SI, las fincas filiales
- Construir o desarrollar en cualquier finca filial, accesos, ingreso o conexión con inmuebles vecinos al proyecto. El único ingreso será el establecido por la junta directiva y/o administración. Cualquier otro ingreso deberá ser aprobado expresamente por la Junta Directiva y/o Administración.
- Perforar o excavar pozos de agua en sus fincas filiales. El servicio de agua únicamente podrá ser prestado por los órganos de administración, a través de sus instalaciones, pozo y red de distribución, o por la entidad que esta contratare.
- Realizar cualquier acto, aún en el interior de sus fincas filiales, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes, de las instalaciones y de los servicios generales.
- Usar las áreas comunes para celebrar fiestas o recepciones, a excepción del área verde y sujetas al reglamento de la misma cuando lo autorice la Junta Directiva.
- Destinar para estacionamiento de vehículos de cualquier tipo las calle y áreas verdes, así como el ingreso de trailers y furgones.
- Utilizar las ventanas, balcones o terrazas de sus casa para colocar ropa, alfombras o cualquier objeto que afecte la apariencia exterior y ornato.

- Obstruir las áreas comunes o de circulación así como las vías de acceso y comunicación, salvo en los casos de construcciones, en los que se deberá atender las normas que para el efecto se consignan para el reglamento de CONSTRUCCIÓN del presente.
- Llevar o mantener en sus fincas filiales o en el área común, sustancias explosivas, inflamables y cualesquiera otras que por sus elementos naturales o aplicación, puedan provocar peligro mediato o inmediato a los asociados, o contaminen el subsuelo y/o el medio ambiente. Igual prohibición existe para toda clase de materias orgánicas inorgánicas que produzcan malos olores, vapores tóxicos, humo contaminante, humedad o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios. En todo caso, la Administración podrá exigir que éstos sean removidos y retirados de la Urbanización
- Acumular, depositar o incinerar en el interior de sus fincas filiales o en las áreas comunes, basura, desperdicios o cualquier material o deshecho.
- Drenar, depositar o tirar deshechos, residuos o similares de cualquier tipo en la red de drenajes.
- Consentir, promover, o efectuar en cualquiera de las fincas filiales y áreas que lo integran, actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y de las normas de convivencia que se encuentran vigentes.
- Hacer o permitir que se produzcan en sus fincas filiales ruidos que causen trepidación o que molesten a los vecinos, visitantes u ocupantes. En consecuencia, deberá velar por el uso razonable y discreto con volumen moderado, de aparatos de transmisión radial y televisada, fonógrafos y otros aparatos de sonido, instrumentos musicales y cualquiera otros.
- Está terminantemente prohibida la presencia de personas armadas o de seguridad en las áreas comunes, así como que el personal de servicio (guardianes, jardineros, etcétera) viva en las UNIDADES HABITACIONALES. Las personas de seguridad que vienen con visitas pueden permanecer en el área de la garita. Estos solo podrán pernoctar o alojarse en las UNIDADES HABITACIONALES cuando los propietarios o usuarios también lo hagan.
- Instalar antenas en las UNIDADES HABITACIONALES sin autorización especial de la ADMINISTRACION y/o la JUNTA DIRECTIVA.

CAPITULO V **MANTENIMIENTO, GASTOS COMUNES Y CUOTAS:**

Mantenimiento: El mantenimiento y atención de las Áreas y Elementos comunes será responsabilidad de todos los propietarios quienes cubrirán los gastos correspondientes con sus contribuciones, de acuerdo a lo que se establece en el presente Reglamento, y quienes a la vez deberán escoger los órganos de administración para que administren los servicios tal y como le fueran dados en concesión a la ASOCIACION.

Gastos comunes. Son aquellos que la ADMINISTRACION y/o JUNTA DIRECTIVA deberán realizar para cubrir el costo de atención de las Áreas y Bienes de USO COMUN, prestaciones de servicios generales y creación de un fondo de reserva. Dentro de esas cargas, se deben contemplar necesariamente las siguientes:

- Pago de los SERVICIOS GENERALES contemplados anteriormente.

- Fondo para reparaciones menores de cualquier naturaleza que exijan las diversas áreas y elementos comunes;
- Consumo de energía eléctrica y agua;
- Fondo para renovación de equipos, mobiliario, utensilios y materiales para la conservación y limpieza, su administración y vigilancia; y
- Pago de los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones de cualquier naturaleza que afecten el inmueble o inmuebles que constituyen las áreas de uso común.
- Cualquier otra que por necesidades futuras se pueda implementar.

Cuotas: Las cuotas son aquellos pagos o contribuciones que los propietarios de las fincas filiales, que están obligados a realizar en su beneficio, para atender los gastos del mantenimiento y las necesidades de inversión y cualquier otra que establezcan los órganos competentes del mismo. Los propietarios estarán obligados a realizar los pagos o contribuciones que establece el presente Reglamento a partir de la fecha en que hayan formalizado la compra de su finca filial en escritura pública, o que hayan recibido o tomado posesión física de sus respectivas fincas filiales, por si o por medio de tercero facultado para el efecto, lo que suceda primero. Se establecen dos tipos de cuotas ORDINARIA O DE MANTENIMIENTO Y EXTRAORDINARIAS.

CUOTA ORDINARA O DE MANTENIMIENTO: Es aquella que servirá para cubrir todos los GASTOS COMUNES descritos anteriormente. Independientemente de la CUOTA DE MANTENIMIENTO propiamente dicha que deben pagar todos los propietarios de UNIDADES HABITACIONALES y/o FILIARES.

CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Son aquellas que podrá disponer la JUNTA DE ASOCIADOS, para cubrir aquellos gastos o inversiones extraordinarios no contemplados en la Cuota Ordinaria o de Mantenimiento, necesarios par el buen funcionamiento de las AREAS Y BIENES DE USO COMUN. Independientemente de la facultad de la JUNTA DIRECTIVA de fijar este tipo de cuotas, desde ya se establecen las siguientes:

CUOTA DE CONSTRUCCIÓN: Es aquella que deberá cancelarse cuando se realice cualquier tipo de construcción en las fincas filiales, en la forma que se establece en las NORMAS DE CONSTRUCCIÓN del presente Régimen. Es una cuota no reembolsable.

CUOTA DE CHAPEO: Es aquella que deberán cancelar los propietarios de Las fincas filiales y/o lotes y/o inmuebles que estén dentro de la urbanización, mientras no hayan realizado construcciones en los mismos, cuando así los resuelva la JUNTA DIRECTIVA. La misma servirá para mantener los inmuebles referidos debidamente “chapeados” a efecto de evitar el crecimiento del monte y de mantener el ornato. Esta cuota será fijada según el número de metros cuadrados del lote o inmueble correspondiente.

DEL PAGO DE LAS CUOTAS Y SERVICIOS PARTICULARES. Las cuotas a las que están afectos los propietarios y los servicios particulares con que cuenta cada UNIDAD, deberán pagarse sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno en forma mensual, en la forma y fechas que establezca La ADMINISTRACIÓN de la asociación. El pago de las CUOTAS y de los SERVICIOS PARTICULARES constituyen obligaciones conjuntas y solidarias de tal forma que no se puede cancelar una de ellas con independencia de la o las otras. Es decir que, no se puede aceptar como bien hecho el pago de un servicio o de una cuota, si existe pendiente de pago otro servicio o cuota. Los pagos en mora causaran intereses de conformidad con la tasa activa bancaria más alta del sistema bancario nacional. El propietario que reiteradamente no cumpla con pagar sus contribuciones en la forma y tiempo establecidas, será penalizado por la

Administración o la Junta Directiva en la forma que establece el presente Reglamento, pudiendo en todo caso resolverse el CORTE DE LOS SERVICIOS DE LA UNIDAD HABITACIONAL, sin perjuicio de la acción de cobro judicial que proceda y la notificación a la ADMINISTRACIÓN para que suspenda al propietario moroso el derecho a ingresar al mismo y hacer uso de sus instalaciones. Los intereses se deberán operar, en unión del saldo deudor del propietario, en los libros de contabilidad de la ADMINISTRACIÓN de conformidad con el inciso quinto del artículo trescientos veintisiete del Código procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley ciento siete). El acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra del propietario moroso será título ejecutivo suficiente para cobrar dicho adeudo por la vía judicial. Los propietarios al aceptar el presente régimen, aceptan la exigibilidad de la obligación así establecida y la fuerza ejecutiva del título al que se ha hecho referencia. El propietario que no cumpla las obligaciones que le corresponden, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, sin perjuicio de que si el infractor fuese un ocupante no propietario se demandará su desocupación previa resolución de la Junta Directiva.

RESPONSABILIDAD Y ANOTACIÓN DE ADEUDOS. El propietario de cada UNIDAD es el responsable del pago de las CUOTAS y SERVICIOS a que se refiere este Régimen, así como de cualesquiera otras sanciones económicas o contribuciones, ordinarias o extraordinarias que fije la ASOCIACIÓN dentro de sus respectivas atribuciones, serán propias o provenientes del anterior propietario, tal y como se establece anteriormente. Asimismo, los propietarios que no ocupen por sí mismo sus UNIDADES serán responsables personalmente, en forma mancomunada y solidaria con el ocupante, de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente Reglamento, en especial, la de pago de las cuotas y cancelación de servicios que correspondan, a través de su representante legal, y queda facultado para solicitar al Registro de la Propiedad la anotación de la finca cuyo propietario acumule más de cuatro CUOTAS sin pagar, con el objeto de alertar a terceros que eventualmente pudieran estar interesados en la adquisición de un inmueble con cargos.

DE LOS IMPUESTOS. Cada propietario deberá pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos actuales o futuros que afecten su propiedad. Aquellos que correspondan a las áreas de uso común, serán cubiertos por la ADMINISTRACIÓN de la Asociación.

CAPITULO VI **ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO**

DE LA ADMINISTRACIÓN. El mismo estará organizado y funcionara formal y administrativamente a través de la JUNTA DIRECTIVA y de la ADMINISTRACIÓN, en consecuencia le serán aplicables las disposiciones contenidas en la escritura constitutiva, sus estatutos, y el presente reglamento.

Órganos de Administración:

Los órganos de Administración son:

- 1) La Asamblea de Asociados
- 2) La Junta Directiva
- 3) La Administración

DE LA ASAMBLEA DE ASOCIADOS. La Asamblea de Asociados es el órgano superior de la asociación. Se deberá reunir por lo menos una vez al año, tal y como lo establece la escritura constitutiva, y sus estatutos. Es la máxima autoridad de la Asociación y estará constituida pro el quórum que señala la ley y los estatutos. La Asamblea General podrá celebrarse en sesión

extraordinaria cuando fuere necesario por convocatoria a iniciativa de la Junta Directiva o a petición por escrito de un número de por lo menos diez asociados.

Resoluciones de la Asamblea: Las resoluciones que se tomen en la Asamblea General serán obligatorias para todos los asociados aún cuando hubiesen votado en contra o no hubiesen asistido.

Representaciones: El asociado activo que por causa justa comprobable no pueda asistir a una Asamblea General tiene derecho a ser representado pro otro asociado activo. Dicha representación deberá constar por escrito, haciendo constar el motivo de la ausencia. El asociado no podrá ejercer más de una representación.

Quórum: El quórum y las atribuciones de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria son las determinadas en los Estatutos de la ASOCIACION.

DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata y directa de LOS MANANTIALES estará a cargo de un ADMINISTRADOR. El cargo podrá ser desempeñado por una persona natural o jurídica, por el plazo y condiciones que determine la Asamblea General. Para ser Administrador no se requiere la calidad de propietario. Sin perjuicio de las obligaciones que establezca el presente Régimen y los Estatutos le corresponderán las siguientes:

- Representar a los propietarios en todos los asuntos administrativos y extrajudiciales relacionados con LOS MANANTIALES, sea que se promuevan a nombre o en contra de administrador deberá hacerla del inmediato conocimiento del Presidente de la Junta Directiva.
- Nombrar y contratar al personal de servicio y mantenimiento que sea necesario de conformidad con las partidas establecidas en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Asociados.
- Ejercer la función administrativa general de la ASOCIACION, para lo cual deberá velar por la integridad y conservación de todos sus bienes.
- Recaudar periódicamente las contribuciones que corresponda efectuar a los USUARIOS o propietarios de las UNIDADES HABITACIONALES y/o FINCAS FILIALRES, así como extender los recibos o facturas correspondientes.
- Controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se debe proporcionar a LOS MANANTIALES y a las UNIDADES HABITACIONALES y las áreas que lo conforman.
- Efectuar las obras urgentes y necesarias de reparación que sean indispensables para la seguridad y conservación de los bienes y elementos de uso común, previa autorización de la Junta Directiva.
- Pagar con toda puntualidad los impuestos, tributos, tasas y contribuciones comunes que graven los inmuebles de LOS MANANTIALES.
- Colaborar con el Tesorero en la preparación del presupuesto general de ingresos y egresos que deberá someter al conocimiento de la Junta Directiva, por lo menos, treinta días antes de las fechas señalada por la Asamblea Anual de Asociados.
- Preparar y distribuir entre los usuarios, con ocho días de anticipación por lo menos, a la fecha en que tendrá lugar la Asamblea Anual de Asociados, el informe anual de su administración y la rendición anual de cuentas que deberán ser aprobados por dicha Asamblea.
- Llevar bajo su responsabilidad el libro de Registro de Propietarios o usuarios de LOS MANANTIALES, debiendo entregar dicho libro al Secretario, antes de cualquier Asamblea de Asociados.

- Cualesquiera otras que sean inherentes a las funciones que le competen y que sen aprobadas por la Junta Directiva.

CAPITULO VII **PRESUPUESTO Y CONTABILIDAD:**

Presupuesto. El presupuesto de LOS MANANTIALES se elaborará sobre la base de que su monto será distribuido entre las fincas filiales de los propietarios, conforme se estableció anteriormente en el Régimen “FIJACIÓN DE CUOTAS Y EXENCIONES”. Las CUOTAS se pagaran periódicamente, según lo resuelva la Junta Directiva, a las transferencias de partidas y el incremento del presupuesto deberán ser aprobado por la Asamblea de Asociados, para lo cual la Junta Directiva podrá convocarla. En todo presupuesto se establecerá que por lo menos el cinco por ciento de su importe se destinará a construir e incrementar el Fondo de Reserva que se utilizará para gastar imprevistos que puedan surgir en la conservación, mantenimiento y funcionamiento de los servicios que presta la ASOCIACIÓN. Si durante la ejecución de un presupuesto se detecta o produce un déficit, la Asamblea de Asociados deberá acordar la forma en que el mismo deberá ser cubierto por todos los propietarios.

Ejercicio Contable. El ejercicio contable será anual y se computara del UNO DE JULIO DE CADA AÑO AL TREINTA DE JUNIO DEL AÑO SIGUIENTE.

CAPITULO VIII **ARBITRAJE**

Arbitraje. Para dilucidar y resolver cualquier diferencia y/o controversia, todos los propietarios de los MANANTIALES estarán sometidos inicialmente a la CONCILIACIÓN que actualmente presta el CENAC, de acuerdo a los procedimientos y disposiciones que para el efecto determina la CONCILIACIÓN, y si el problema no fuere solucionado en dicha fase o instancia, se someterá la discusión del problema a la Jurisdicción Arbitraje (Arbitraje de Equidad). Podrá la JUNTA DIRECTIVA, disponer someter a sus propietarios, al ámbito de cualquier institución legalmente reconocía que se dedique a la atención y resolución de diferenciados por la vía del ARBITRAJE DE EQUIDAD, especialmente el CENAC. En todo caso, los propietarios de las UNIDADES HABITCIONALES, y sus ocupantes por cualquier título, no pueden recurrir a la Jurisdicción de los Tribunales de Orden Común, ni a los recursos de ley, a excepción de los de aclaración y ampliación; en virtud de que la aceptación del presente Régimen, representa la renuncia al ejercicio de dichos derechos. Se exceptúa de esta disposición, las acciones judiciales de cobro de contribuciones, cuotas e intereses moratorios que se substanciarán por el procedimiento del juicio ejecutivo.

CAPITULO IX **SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS**

Sanciones: Las FALTAS O INFRACCIONES al presente Régimen Jurídico y/o Reglamento de parte de los propietarios, inquilinos u ocupantes de una finca filial, estarán sujetas a las sanciones que se establecen en el presente artículo y Régimen. Se considera como FALTA o INFRACCION la inobservancia de alguna de las disposiciones y/o prohibiciones consignadas en el presente Régimen. Para el efecto de lo que en este artículo se regula se consideran FALTAS GRAVES las siguientes:

- a) Dar a las fincas filiales y AREAS DE USO COMUN del CONDOMINIO, un uso distinto al establecido en este Régimen;

- b) Dejar de pagar tres o más CUOTAS de las estipuladas en el presente Régimen;
- c) Cometer delitos o faltas de las reguladas por la Ley Penal guatemalteca dentro de LOS MANANTIALES. Independientemente de las demás disposiciones que al respecto se contemplan en este Régimen, la Junta Directiva y/o Administración podrá aplicar, según su criterio, las SANCIONES siguientes:

1. Amonestaciones o amonestaciones verbal y por escrito.
2. Multa;
3. Corte de los servicios en las fincas filiales de los infractores, para el caso de FLATAS GRAVES, en cuyo caso hay desde el momento de la aprobación del presente reglamento autorización de todos los afiliados a que se haga en esa forma, y sin constituir delito de coacción por parte de los órganos de administración de la asociación;
4. Anotación de la finca filial del infractor en el Registro General de la Propiedad, para el caso de FALTAS GRAVES; y
5. Exclusión del infractor, del goce personal de las AREAS DE USO COMUN y SERVICIOS. En todo caso, el sancionado quedará además sujeto al resarcimiento de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado. Tal y como se dijo, las sanciones se aplicaran de acuerdo al criterio de la JUNTA DIRECTIVA y/o ADMINISTRACIÓN, bajo su responsabilidad, fundamentadas en todo caso con lo establecido en el presente Régimen, al cual están sometidos todos los usuarios. Podrán aplicarse dos o más sanciones para la misma falta. En caso de que la sanción impuesta sea una MULTA, la misma deberá ser pagada dentro de los cinco días siguientes al que se le haya notificado.- En los casos en que la sanción impuesta sea una MULTA, la misma deberá ser depositada o entregada por el infractor al ADMINISTRADOR los casos en que la sanción impuesta por la Junta Directiva sea el CORTE DE LOS SERVICIOS en la finca filial del infractor, el ADMINISTRADOR queda facultado para proceder al corte de lo mismos.- En los casos en que la sanción impuesta por la Junta Directiva sea la ANOTACIÓN DE LA FINCA FILIAL, el ADMINISTRADOR o el Representante Legal de la asociación, queda facultado para solicitar al Registrador General de la Propiedad la anotación de la finca filial del infractor.- En los casos en que proceda la EXCLUSIÓN DEL PROPIETARIO DEL GOCE PERSONAL DE LAS AREAS DE USO COMUN, el administrador queda facultado para limitar el acceso del sancionado a las.- Las INFRACCIONES COMETIDAS POR INQUILINOS USUFRUCTUARIOS u OCUPANTES son causales para el desahucio y la acción podrá ejercitarla por el Representante Legal de la asociación. TODAS LAS RESOLUCIONES, SON IMPUGNABLES ANTE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS MEDIANTE RECURSO DE APELACIÓN, mismo que no procede en caso la resolución haya sido tomada por esta última. El Recurso deberá ser interpuesto por el interesado dentro del tercer día de ser notificado. En caso de presentarse recurso de apelación. La Junta Directiva deberá proceder a convocar una Asamblea General Extraordinaria dentro del mes siguiente a la presentación del recurso en cuestión. La Asamblea convocada para estos efectos resolverá con la mayoría de los propietarios presentes o representados. La resolución de la Asamblea no será impugnable. El Recurso de Apelación regulado no interrumpe los efectos de la sanción resuelta. En caso de que la sanción interpuesta por la Junta Directiva haya sido una MULTA, para presentar el recurso de apelación, el interesado deberá depositar previamente en la ADMINISTRACION el importe de la multa. Las sanciones pecuniarias se asentarán en la contabilidad del artículo trescientos veintiséis del

Código procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley ciento siete, será título ejecutivo suficiente para ser efectiva la sanción decretada el acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra del deudor.

Procedimientos. Con excepción de la acción judicial de cobro por contribuciones y cuotas que se substanciará por el procedimiento del juicio ejecutivo, las demás acciones a que se refiere el presente reglamento se ventilarán por el procedimiento del de la Conciliación y posteriormente el del Arbitral. La adquisición de una finca filial o varias fincas filiales o su simple ocupación, por cualquier título, implica para el propietario o ocupante la renuncia al fuero de su competencia y su sometimiento a los órganos jurisdiccionales del departamento de Guatemala, o bien los que elija la Junta Directiva.

CAPITULO X **NORMAS DE CONSTRUCCIÓN**

Aplicación: Las presente normas rigen todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición (en adelante referidas también como obras) de las edificaciones que se lleven a cabo en los LOTES o FINCAS FILIALES de los MANANTIALES. Las presentes normas podrán ser modificadas únicamente con el voto favorable del ochenta por ciento (80%) de los miembros de los asociados.

De la solicitud Autorización de Obra: El propietario interesado en realizar alguna actividad u obra de las referidas deberá presentar ante la ADMINISTRACIÓN, solicitud para autorización, con la información y documentos siguientes:

1. Del propietario: Nombres y apellidos completos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, dirección y teléfono para recibir requerimientos y/o notificaciones,.
2. Del Arquitecto o Diseñador: Nombres y apellidos completos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, dirección y teléfono para recibir requerimientos y/o notificaciones; y número de Colegiación en su caso.
3. Del constructor o Responsable de la obra: Nombres y apellidos completos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, dirección y teléfono para recibir requerimientos y/o notificaciones; y en su caso, numero de colegiación.
4. Del lote o Inmueble: Numero de Identificación, nombre de la calle donde se ubica; número, folio y libro bajo el cual se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad.
5. Firma del propietario.
6. De los Planos: A la solicitud deberán acompañarse, según corresponda, un juego de los siguientes PLANOS, para la administración:
 - i. Plano de conjunto (Localización e identificación del predio).
 - ii. Plantas Arquitectónicas.
 - iii. Plan de movimiento de tierras. Los cortes o rellenos al perfil natural del terreno requerirán autorización especial.
 - iv. Planos de Fachadas y cortes
 - v. Planos de Instalación Sanitaria y Plomería
 - vi. Especificaciones de los Acabados y Pintura de exteriores.
 - vii. Dichos planos deberán presentarse firmados por el propietario del lote donde se desarrollara la obra y por el Arquitecto o diseñador que los elaboro.

Del trámite de la Autorización de Obra: Presentada la solicitud a la que refiere el artículo anterior, la misma deberá ser conocida y resuelta por la JUNTA DIRECTIVA en un plazo

máximo de diez días Avilés. Al ser aprobada, la ADMINISTRACIÓN emitirá resolución de APROBACIÓN. Con dicha resolución, el interesado podrá iniciar las gestiones pertinentes para obtener su Licencia de Construcción ante la Municipalidad correspondiente. Finalmente, el interesado deberá presentar ante La JUNTA DIRECTIVA copia del comprobante de pago de CUOTA de construcción CORRESPONDIENTE, O DEL CONVENIO DE Pago formalizado.

Del inicio de la Obra e Ingreso a LOS MANANTIALES: Emitida la AUTORIZACIÓN DE OBRA, la Administración deberá comunicar a los miembros de seguridad y la GARITA que se permita el ingreso del personal, maquinaria, vehículos y equipo a utilizarse en la obra autorizada, a efecto de que gire las instrucciones correspondientes a las Garitas de Control de Ingreso y el personal administrativo. Para el transporte de material construcción, es obligatorio el uso de vehículos de doble eje trasero. Hasta que se hayan cumplido los requisitos expuestos, se podrá dar inicio a la Obra; de otra forma, NO PODRA INGRESAR MAQUINARIA NI PERSONAL para el efecto. El transporte de carga pesada e ingreso de maquinaria se hará previa noticia al ADMINISTRADOR, exclusivamente en horas hábiles y con aquel autorice. Se exceptúa de esta norma, el ingreso de maquinaria y equipo para FUNCIONES MAYORES, lo cual podrá realizarse excepcionalmente y previa emisión de autorización especial por parte de la Administración en horas inhábiles. El transporte de carga pesada, requerirá el uso de vehículo de doble eje trasero y de la previa autorización especial de peso del ADMINISTRADOR, y podrá realizarse exclusivamente en horas hábiles y con estricta sujeción al procedimiento y por los lugares y medios que aquel autorice. Queda terminantemente PROHIBIDO el desarrollo de actividades relacionadas con la construcción en días sábados y domingos (fines de semana) y en días festivos, salvo autorización domingos (fines de semana) y en días festivos, salvo autorización expresa de la ADMINISTRACIÓN para casos urgentes o que físicamente no causen molestias a los vecinos a criterio de la misma. La autorización de ingreso a LOS MANANTIALES del personal y equipo de trabajo de la obra podrá ser suspendida o revocada si a criterio de la JUNTA DIRECTIVA la obra que se este desarrollando no cumple con los requisitos de este Régimen o con los planos aprobados. La autorización se renovará hasta que se readecuen los trabajos a lo autorizado o se garantice por cualquier medio la adecuación de los mismos.

Del Personal y Maquinaria o Equipo de Obra: Toda persona que labore en una Obra que se lleve a cabo, o que deba ingresar material, maquinaria o equipo para la misma, deberá, figurar en el listado que para el efecto deberá haber enviado el constructor al ADMINISTRADOR y presentar en la Garita de Control de Ingreso, carné de identificación autorización firmada por el propietario del Lote o el Constructor Responsable de la Obra y el ADMINISTRADOR, sin ese documento, no se autorizara su ingreso.

De la Construcción: En los LOTES de LOS MANANTIALES, únicamente podrán desarrollarse edificaciones para viviendas de USO RESIDENCIAL. En las mismas no esta permitido instalar oficinas o negocios alguno. En toda construcción deberá contemplarse área en instalaciones dentro del Lote para comedor y sanitarios de sus trabajadores, quienes deberán permanecer en el área de construcción durante sus horas laborales. En todo caso, la construcción deberá cumplir con las normas contenidas en el presente Régimen. Desde el momento en que inicie cualquier obra y durante el tiempo que dure la misma, el juego de planos, deberá de permanecer en la obra y ser presentados cuantas veces fuera solicitado por supervisores e inspectores autorizados. En caso la construcción que se desarrolle en un Lote no se terminara, o se suspendiere por mas de cuatro meses el propietario estará obligado a realizar las obras que a criterio de la JUNTA DIRECTIVA sean necesarias para no afectar el ornato y la vista de Los Manantiales.

En cualquier caso prevalece el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN registrado en la Municipalidad de San José Pinula.

CAPITULO XI
DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

El presente reglamento se dicta en virtud de disposición legal, y por estar ordenado así dentro de los estatutos de la asociación, por lo que cualquier normas que entre en contradicción con los estatutos, y reglamentos anteriores deberá prevalecer las normas y disposiciones del presente reglamento los cuales se adaptaron a las normas y a los requerimientos de convivencia actuales, entre los asociados.

Guatemala, San José Pinula 21 de febrero de 2004.

Autorizado en Sesión de Asamblea General Extraordinaria con fecha 21 de febrero de 2004.