

REGLAMENTO DE CONDominio Y ADMINISTRACIÓN DEL “CONDominio ACACIAS DE CAYALÁ”

RÉGIMEN NORMATIVO. El “CONDominio ACACIAS DE CAYALÁ” se regirá por las estipulaciones de la presente escritura pública, que contiene la Constitución Especial de Condominio, por el presente Reglamento de Condominio y Administración, por las normas de convivencia, por los acuerdos que en su oportunidad dicte la Asamblea General de la entidad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, y la Junta Directiva, cada una en el ámbito de su competencia, y por las disposiciones legales sobre esta materia. Toda persona que adquiera la propiedad de cualquiera de las unidades particulares o lotes, las actuales o futuras de las diferentes etapas o fases, quedará sujeta a dichas normas; asimismo queda obligada a ponerlas en conocimiento de los arrendatarios, usufructuarios o demás personas que por cualquier título o causa, ocupen o disfruten del inmueble, que en lo atinente, también estarán obligados a su cumplimiento.

TÍTULO I DISPOSICIONES LEGALES DEL CONDOMINIO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo Uno. Todas las personas (propietarios, poseedores, arrendatarios, inquilinos, habitantes, ocupantes, usufructuarios, nudo propietarios y usuarios) que bajo cualquier concepto ocupen una unidad particular o utilicen área o áreas comunes del “CONDominio ACACIAS DE CAYALÁ”, de la fase actual o las fases futuras, así como los nuevos adquirientes, quedan sometidos:

- a. Al régimen jurídico al que se sometió la finca matriz en la que se desarrolló el “CONDominio ACACIAS DE CAYALÁ” y las fincas matrices sobre las que se desarrollarán las fases o etapas futuras;
- b. Al presente reglamento de copropiedad y administración, y demás normas y disposiciones que dicte la Asamblea General de entidad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, y la Junta Directiva o Administrador del Condominio;
- c. A las disposiciones contenidas en la escritura pública que contiene el contrato de enajenación de la unidad particular; y d. A las normas legales que sobre la materia establece el Código Civil que sean aplicables a la naturaleza del Condominio.

Artículo Dos. Cualquier pacto que tergiverse, amplíe, modifique o altere en cualquier forma el régimen jurídico aquí establecido, no podrá oponerse a terceros.

Artículo Tres. El régimen de copropiedad al que se sometió el inmueble en el que se desarrolla el “CONDominio ACACIAS DE CAYALÁ” y que se relaciona en este reglamento, es de duración indefinida sólo podrá ser modificado en la forma y con los requisitos que en este reglamento se indican y únicamente se podrá extinguir dicho régimen por acuerdo tomando en forma unánime en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio de la fase actual o fases futuras.

Artículo Cuatro: DEL DESTINO DE CONDOMINIO. El Condominio es un desarrollo urbano de carácter exclusivamente residencial, que se irá desarrollando en fase o etapas, y será desarrollado con características arquitectónicas de la zona, lo que significa que los inmuebles que se construyan, deberán de mantener dichas características arquitectónicas, dentro de los parámetros y limitaciones que establece este reglamento, especialmente el Código Urbano que forma parte de éste reglamento y que se protocoliza más adelante, o las normas que en el futuro se dicten para el efecto. Los elementos comunes se destinarán al servicio de todos los propietarios de lotes y casas individuales que son a la vez, por el hecho de ser propietarios de una finca filial, titulares de una acción de la entidad que será propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, es decir, la entidad ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA. Todos los accionistas de la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, aceptan expresamente que sus títulos de acciones queden en depósito en el Secretario del Consejo de Administración, para su guarda y conservación a efecto de garantizar el cumplimiento de este Reglamento, en beneficio de todos los consocios. Dicha acción quedará a disposición de quien sea propietario de la acción y del inmueble de que se trate y será transferida automáticamente con la enajenación de la misma y del inmueble, es decir que será propietario de la acción, el que aparezca como propietario del lote en el Registro General de la Propiedad, conforme los términos de la escritura social de dicha entidad. La transferencia por cualquier título o forma de las acciones conlleva la aceptación del contrato de depósito por medio de carta de instrucción que para el efecto deberá suscribirse.

CAPÍTULO II DERECHOS DEL PROPIETARIO.

Artículo Cinco. El propietario de cada unidad particular tiene:

1. El dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de los linderos correspondientes a los planos que configuran el área adquirida en propiedad, conforme la que se derive del título de propiedad y los planos registrados. El derecho de propiedad que corresponde al titular de la unidad particular se ejercerá dentro de los límites que se deriven de las estipulaciones contenidas en la escritura pública en la que se sometió el inmueble al régimen jurídico, de las normas del presente reglamento y de las inscripciones registrales que afecten cada unidad particular. Por unidad particular, se entiende un lote. Cada propietario es dueño exclusivo de su finca filial (lote) y titular de una acción de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Las fincas filiales pueden transmitirse o gravarse con independencia del Condominio, pero en la enajenación o gravamen de las fincas filiales deberá incluirse la acción de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Cada finca filial puede ser de la propiedad de una o más personas pudiendo constituirse en ellos derecho de usufructo.

2. Usar y gozar de los bienes y elementos comunes del Condominio. Los elementos comunes que forman parte de la finca matriz, de la cual se desmembraron dichos lotes de propiedad individual y el área del club serán propiedad de la entidad denominada "**ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA**", cuyo capital está representado inicialmente por ciento cincuenta y cuatro (154) acciones, cada una de las cuales será propiedad de cada uno de los propietarios de los ciento cincuenta y cuatro (154) lotes iniciales que conforman el Condominio Acacias de Cayalá, pudiendo en consecuencia, ejercer respecto de los mismos todas las facultades inherentes al dominio con sujeción a las disposiciones del presente reglamento, de lo establecido en la escritura de sometimiento del régimen, de lo dispuesto en la escritura de adquisición de la unidad particular, del Código Civil y de lo que se derive de las respectivas inscripciones registrales que afecten la unidad particular, renunciando expresamente al derecho de tanteo que sobre dichos elementos y partes comunes les pudiere corresponder. Se reputan como bienes y elementos comunes, entre otros, especialmente los siguientes: El área resultante de la finca nueva que se formó de la desmembración de la finca número NUMERO CUATRO MIL VEINTINUEVE (4029), FOLIO VEINTINUEVE (29) DEL LIBRO SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE E (649 E) DE GUATEMALA, el área del club y otros bienes, muebles e inmuebles, que en el futuro se incorporen, especialmente de las diferentes fases o etapas que formaran partes del Condominio Acacias Cayalá; y los demás elementos, bienes muebles e inmuebles cuya naturaleza y destino sea satisfacer las necesidades comunes del Condominio.

Artículo Seis: Son derechos y obligaciones del propietario:

a) Usar, gozar y disponer de su unidad particular y de los bienes y elementos comunes del Condominio, sin más limitaciones y prohibiciones que las que se establecen en la escritura pública de sometimiento del régimen, las que se expresan en este Reglamento, las normas de convivencia, los acuerdos que en su oportunidad dicte la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio y la Junta Directiva o el Administrador, en su caso, y las establecidas en las leyes de la República. Los propietarios de unidades particulares no podrán enajenar, gravar, arrendar y en general, disponer de sus derechos en forma aislada o separada de los derechos que les corresponden sobre las unidades particulares y las acciones que les corresponde sobre la entidad propietaria de las áreas comunes del Condominio.

b) Participar en las Asambleas Generales de Accionistas en la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, con voz y voto; cada titular del una acción tendrá derecho a un voto, pudiendo ejercer dicho derecho, únicamente los propietarios de inmuebles y por ende las acciones que se encuentren solventes en los pagos y contribuciones comunes que les corresponda hacer a dicha sociedad en concepto de cuotas ordinaria y extraordinarias del Condominio; lo relacionado a la administración de la sociedad, convocatoria, quórum, mayorías, y todo lo relacionado con dicha administración, y que conlleva la administración del Condominio, estará regido por el pacto social.

c) Ser miembro de los órganos de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio;

d) Figurar en el registro de condóminos y accionistas;

e) Hacerse representar por escrito en las sesiones de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, en otro Propietario.

f) Elegir y ser electo para cargos de la Administración. Ejercitar todas las demás facultades que al propietario le confiere la escritura pública de sometimiento del régimen. y el pacto social de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

g) Hacer toda clase de construcciones en su propiedad, y deben de ser construcciones unifamiliares, siempre que las mismas no afecten de manera alguna los bienes y elementos comunes, la seguridad, salubridad, estructura o solidez, estética y funcionalidad general del Condominio, especialmente tomando en cuenta las normas que se dictan en este Reglamento y las contenidas en el Código Urbano que forma parte de éste Reglamento, que tienen por objeto el conservar la arquitectura del lugar. Toda construcción, podrá hacerse únicamente si media el consentimiento escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. La inobservancia en el procedimiento de aprobación previa para el desarrollo de construcciones, ampliaciones o modificaciones al inmueble será tenida por violación al presente Reglamento y a las penalizaciones correspondientes, incluso la demolición de las obras que se hagan en contra de las normas de éste Reglamento o que en futuro se emitan. El incumplimiento de éste procedimiento dará derecho a la Junta Directiva al cobro de una multa de cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$. 50,000.00), los cuales serán destinados a la reparación de las áreas del condominio que sean afectadas pudiendo llegar a demoler la construcción ya iniciada. Las construcciones, obras o reparaciones que afecten a los bienes y elementos comunes, deberán ser acordadas por la Junta Directiva o por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, en su caso, y cuando afecten especialmente a una unidad particular, será indispensable, además, el consentimiento del respectivo propietario. Los ocupantes de las unidades particulares quedan obligados a permitir las obras necesarias de mantenimiento, reparación, mejoramiento, modificación, ampliación y cualesquiera otras que sean indispensables para el buen funcionamiento de los servicios del Condominio. Tales obras se efectuarán en las horas que causen menos molestias y los gastos que se ocasionen serán cubiertos por todos los copropietarios. Los ocupantes o propietarios de las unidades particulares están obligados a mantener en buen estado la casa, su fachada, los techos y jardines interiores, para no desmerecer la estética del Condominio. En el caso de los jardines exteriores, los mismos serán diseñados por la entidad desarrolladora, de tal suerte que guarden armoniosidad con el diseño general del Condominio, y serán mantenidos única y exclusivamente por la Junta Directiva o por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

h) Servirse de los bienes y elementos comunes del Condominio, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, debiendo reparar o pagar la reparación de los daños que cause y que le sean imputables directamente a él, a sus invitados o a las personas que concurran o vivan en su unidad particular. i) Hacer uso de Club del condominio, conforme a las normas que se dicten para el uso del mismo. j) Es obligación irrevocable de la entidad propietaria de las áreas comunes, velar por el mantenimiento y buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas servidas, la cual estará fuera del área del condominio, pues la falta de un adecuado mantenimiento es un incumplimiento de las normas que regulan dicha materia. Posteriormente, la entidad desarrolladora, podrá autorizar a otros usuarios de dicha planta, quienes deberán de contribuir a su mantenimiento. La planta de tratamiento debe cumplir fielmente con los parámetros que establece el Reglamento de Descargas de Aguas Residuales al Alcantarillado Público vigente, (Acuerdo Gubernativo doscientos treinta y seis guión dos mil seis (236-2006).

Artículo Siete. Las áreas y elementos comunes del Condominio se dividen en: a) Partes comunes fijas, entiéndase como tales aquellas que forma parte esencial de la infraestructura y el funcionamiento del Condominio, presentes o que en futuro se incorporen y que formarán parte del Condominio; b) Partes comunes renovables, entiéndase como tales aquellas que forman parte del Condominio pero no son parte esencial de su infraestructura o funcionamiento, y por tanto son susceptibles de fácil modificación o renovación y c) Partes privadas o inmuebles de propiedad particular, de propiedad exclusiva, separada e independiente.

Artículo Ocho. AREAS COMUNES.

I. Son áreas comunes todas las partes del Condominio que por ley o por su naturaleza y destino deben considerarse como tales, y las que en futuro se incorporen de las fases o etapas futuras. Por su calidad de accionista de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio y el club, cada propietario de finca filial puede hacer uso de las áreas comunes sin más limitación que las expresamente establezcan las leyes y el régimen jurídico del Condominio y el presente reglamento; queda totalmente claro que jamás podrán existir extralimitaciones de ningún accionista por lagunas legales existentes para el régimen. Se considera extralimitación toda acción que vaya en detrimento o se ejercite en perjuicio de los derechos que tienen los demás accionistas. Las partes comunes fijas no podrán ser objeto de acción divisoria o aprovechamiento individual y exclusivo, ni modificarse en cuanto a forma y construcción. Las partes comunes renovables podrán ser modificadas en su forma pero no en su destino, por acuerdo

tomado en forma unánime por la Asamblea General de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Se dividen en: a) Partes Comunes Fijas: el club, el terreno, las calles, el muro perimetral de separación de colindancia exteriores, el alumbrado exterior y las áreas comunes podrán ser modificadas en su forma pero no en su destino, por acuerdo tomando en forma unánime por la Asamblea General de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. b) Partes Comunes Renovables: planta de tratamiento, que estará fuera del área del Condominio, controles de acceso a las garitas, mobiliario y equipo del club, incluyendo las bombas de agua, mobiliario urbano, tales como bancas, miradores, y similares;

II. El Condominio cuenta con instalaciones de seguridad consistentes en:

- a) Puerta vehicular y puerta peatonal, en la entrada de ingreso y egreso al Condominio;
- b) Muro de separación con colindancias externas.

III. SERVICIOS PARTICULARES. Son servicios particulares del Condominio aquellos a los que tienen acceso los propietarios de las viviendas de propiedad particular y cuyo costo de instalación, conexión y aprovechamiento deberá ser pagado directamente por quien solicite dichos servicios y haga uso de ellos. Los servicios particulares son:

- a) energía eléctrica;
- b) teléfono;
- c) televisión por cable y satelital;
- d) recolección de basura;
- e) agua potable;
- f) cualquier otro servicio que sea de aprovechamiento exclusivo de la vivienda de propiedad particular que lo contrate. La prestación de estos servicios se efectuará según lo estipulado en este Reglamento y en su defecto según lo que disponga El Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. El sistema de distribución de agua potable, la canalización telefónica subterránea, de televisión por cable e intercomunicadores subterráneos, la canalización y el cableado subterráneo de energía eléctrica, bancos de transformadores y los cables correspondientes son propiedad de la entidad CONSOLIDADOS INCORPORADOS DE SERVICIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA, que en el transcurso de este reglamento se llamará simplemente como –COINSESA-, y los servicios que utilicen dicha ductería se prestará conforme lo determine la entidad desarrolladora.

III) CLUB: El Condominio cuenta con un club de uso exclusivo para todos los propietarios de unidades particulares, y solo podrá ser usado por los propietarios, poseedores, arrendatarios, inquilinos, habitantes, ocupantes, usufructuarios, nudo propietarios, usuarios y los invitados de éstos, quienes solo podrán hacer uso de dichas instalaciones acompañados por algún de éstos. Como se indico, se emitirá un reglamento específico sobre el uso de las instalaciones del club.

IV. DEL SERVICIO GENERAL DE AGUA. El Condominio contará con una red completa de distribución de agua potable, cuyo suministro será prestado a cada finca filial de la fase actual y de las fases futuras, por (COINSESA), y se constituirán las servidumbres necesarias para su funcionamiento. Hay un capítulo específico sobre el servicio del agua.

V. USO RACIONAL DE BIENES Y SERVICIOS COMUNES. Cada propietario de finca filial, como accionista de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, ya sea la actual o las futuras que se formen en las fases o etapas futuras, podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del Condominio de cualquiera de las fases o etapas, siempre y cuando sea conforme a su naturaleza y destino normales sin abusos ni exageraciones y sin restringir, disminuir o dificultar el derecho de los demás accionistas. Esto sin perjuicio de las obligaciones civiles y penales que se puedan deducir contra el accionista responsable por los daños que ocasione por el abuso en este derecho a los demás accionistas y terceros.

CAPÍTULO III LIMITACIONES

Artículo Nueve. En virtud de la naturaleza estrictamente residencial de “CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ”, se establecen, entre otras, las siguientes limitaciones al derecho de propiedad:

- a) Los propietarios no podrán hacer, en sus unidades particulares, desmembraciones que alteren la extensión de los lotes, salvo para formar lotes nuevos con un área mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 mts²) y un frente mínimo de quince metros (15 mts.) y previa autorización por escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las

áreas comunes del Condominio, salvo el caso de la entidad desarrolladora que podrá hacer desmembraciones sobre los lotes ya existentes y siempre y cuando cumpla con el tamaño mínimo indicado. En cada lote solo se podrá construir una vivienda unifamiliar, debiendo cada lote tener un área mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 mts²) y un frente mínimo de quince metros (15 mts.) y que además, cuente con autorización previa por escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

b) Todas las construcciones deben de ser UNIFAMILIARES, entendiéndose por tal una casa de habitación para una sola familia o grupo familiar. Se prohíbe, en el mismo sentido, la construcción de edificios multifamiliares, "townhouses" u otro tipo de construcción que implique o facilite la ocupación del terreno por más de un grupo familiar. Por unidad particular, se entiende un lote. Sin embargo, si dos o más lotes contiguos son propiedad de la misma persona y tienen una sola unidad de vivienda o unidad unifamiliar, o no se encuentren construidos, para los efectos de este reglamento se consideran que forman una sola unidad particular. Si una persona es propietaria de varios lotes y estos se pueden unificar, el propietario podrá ejercer su derecho de unificación, se considerará como una unidad particular.

c) El Condominio, se ha desarrollado para entregar a los condóminos lotes para la construcción de viviendas unifamiliares, manteniendo siempre la arquitectura del lugar. Toda construcción, ampliación, modificación, o reparación, debe obligatoriamente contar con la autorización previa por escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio y deberán hacerse todas las obras que sean necesarias para cuidar el ornato y la vista del Condominio y cumplir con las normas del Código Urbano que forma parte de éste Reglamento. Además, cada propietario esta obligado a pintar el exterior de la vivienda por lo menos cada tres años. En todo caso, el Administrador o Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio queda facultado para tomar las medidas que fueren necesarias a costa del propietario del inmueble si éste no las implementa luego que la administración hay hecho la recomendación del caso.

d) El Condómino deberá cuidar de la limpieza y velar por que el propietario mantenga su propiedad en buenas condiciones. El propietario de la vivienda sobre la que se lleve a cabo una obra, será responsable por los daños y perjuicios que puedan causar a terceros y al Condominio, sus trabajadores, contratistas, subcontratistas, y vehículos y maquinaria que ingrese para su obra.

e) Como se indico, los jardines serán cuidados y mantenidos por exclusivamente por la Junta Directiva o por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

Artículo Diez. Cuando un residente desee celebrar una reunión o fiesta en su inmueble, deberá observar las siguientes normas:

a) Cuando se trate de una reunión a la que llegarán más de quince vehículos, además de cumplir con el requisito previsto en el numeral anterior, el interesado deberá contratar dos elementos de seguridad adicionales por medio de la Administración para que las personas que contrate sean de la misma empresa que presta la seguridad al "Condominio ACACIAS DE CAYALÁ". El costo de esta seguridad adicional deberá cancelarse a la Administración por anticipado. No se podrá celebrar reuniones a las que llegarán más de cien vehículos. La actividad que se pretenda celebrar a la que pudiera ser que llegarán más de quince vehículos, deberá comunicarse a la Administración con no menos de diez días de anticipación para que puedan coordinarse todos los preparativos de la misma.

b) El volumen de la música, cánticos, oraciones, conferencias y demás, deberá ser moderado. Para no perturbar la paz y tranquilidad de los residentes, las reuniones no podrán prolongarse más allá de la primera hora del día siguiente a aquél en que la reunión hubiese empezado (1:00 A.M.), salvo que apaguen la música y no se perturbe la tranquilidad del "CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ". Si a juicio del Administrador del "CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ" no se cumple con este requisito, éste podrá personalmente o a través de la persona que designe, hacer que el volumen se modere. Igual derecho tendrán los vecinos de los costados, frente y parte trasera de la casa donde se realice la reunión.

c) Queda entendido que, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad y Administración, el solicitante de las instalaciones es responsable por el pago de los daños y perjuicios que al "CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ", sus instalaciones y, en general, a las residencias y visitantes, causen los que concurran a la reunión.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES.

Artículo Once. Los propietarios que no ocupen por sí mismos sus unidades particulares serán sin embargo responsables personalmente, en forma mancomunada solidaria con el ocupante, de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente reglamento, incluyendo el pago de las cargas comunes.

Artículo Doce. Cualquier nuevo adquiriente estará obligado a cumplir con lo dispuesto en este reglamento y, por el hecho de la adquisición por cualquier título, subroga al anterior propietario en las obligaciones y compromisos que éste hubiere adquirido con el Condominio, siendo responsable solidariamente con sus antecesores respecto de las obligaciones y responsabilidades que se encuentran pendientes de cumplimiento o de pago, sin perjuicio del derecho de repetición que habría de corresponderle. Previo a la transmisión de una unidad particular del Condominio, el Propietario deberá estar solvente y obtener una certificación expedida por el Administrador o por el Tesorero de la Junta Directiva, o de quien ha haga sus veces, de la solvencia del enajenante, de conformidad con lo que aparezca en los registros respectivos, a efecto que el Notario en la escritura correspondiente pueda tenerla a la vista y agregarla a los comprobantes del protocolo.

Artículo Trece. Cada propietario **DEBE:**

a) Contribuir puntualmente con las cuotas de gastos comunes y mantenimiento, ordinarias y extraordinarias, que establezcan de conformidad a este reglamento, a partir de la fecha en que hayan formalizado la compra en escritura pública o que hayan recibido o tomado posesión física o vivienda individual, por si o por medio de terceros facultados para el efecto en calidad de ocupante, familiar o arrendatario o subarrendatario, lo que suceda primero;

b) Inscribirse en el registro de propietarios del Condominio;

c) Colocar las bolsas de basura en los lugares específicamente designados para su recolección, o en la forma que establezca el Administrador o entidad que designe para tal efecto del Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio;

d) Respetar las señales de tránsito y demás instrucciones que para la circulación de vehículos dicte el Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio; Dentro del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" se deberá mantener una velocidad no mayor a veinticinco kilómetros por hora (25Km/h), la cual no podrá ser excedida bajo ninguna circunstancia y se aplicarán las siguientes sanciones:

1) Primera vez: llamada de atención verbal al chofer y reporte a la constructora;

2) Segunda vez: confiscación del vehículo y prohibición de ingreso a al Condominio por un mes al chofer;

3) Tercera vez: Prohibición total de ingreso al chofer. Si se trata de vehículos pesados, estos deberán transitar a una velocidad moderada no mayor a veinte kilómetros por hora (20Km/h), evitando frenazos, tracción excesiva, retrocesos, golpes a los bordillos. Si estos llegan a derramar aceite de motor o combustible, deberán limpiarse inmediatamente con arena de río o selecto seco para que se absorba ya que de no hacerse, se hacen hoyos y posteriormente baches en la carpeta asfáltica y será responsabilidad del propietario el saneamiento y reparación de la carpeta asfáltica.

e) Cumplir y respetar las disposiciones específicas relativas al destino de las viviendas y las áreas del Condominio, especialmente a lo relativo a las normas de transmisión de fincas filiales y el nuevo adquiriente de ellas será responsable, en forma directa y mancomunadamente solidaria e ilimitada, del pago de las obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, así como de cualesquiera otras sanciones económicas o contribuciones ordinarias o extraordinarias que fije el Consejo de Administración de la Entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio; esta forma se aplica también al pago de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones que correspondan a los inmuebles transmitidos, asimismo los propietarios que no ocupen por si mismos sus viviendas, serán responsables personalmente en forma mancomunada y solidaria con el ocupante, de la ejecución y cumplimientos de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente Régimen, en especial, la de pago de las cargas comunes.

CAPÍTULO V. PROHIBICIONES.

Artículo Catorce. Además de las que establece la ley, la escritura de sometimiento del régimen y las que disponga la Asamblea General de la entidad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, la Junta Directiva o el Administrador si lo hubiere, los propietarios u ocupantes tendrán las siguientes prohibiciones:

- a)** Consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia.
- b)** Llevar o mantener sustancias explosivas, inflamables, salitrosas y en general cualesquiera otras que puedan poner en peligro la seguridad de las personas y del Condominio, salvo aquellas que sean parte propia de los inmuebles tales como depósitos de gas propano, calentadores, etcétera.
- c)** Acumular o incinerar en el Condominio, basura y toda clase de desechos, así como también arrojar objetos, basuras o desperdicios a la vía pública o a cualquiera de las áreas comunes o lotes del Condominio. Queda prohibida igualmente, la quema de juegos pirotécnicos y similares, así como hacer fuego sobre la carpeta de asfalto, especialmente en las fogatas del siete (7) de diciembre de cada año, salvo autorización expresa del Administrador o si no hubiere, de la Junta Directiva en casos y con ocasión de festividades especiales.
- d)** Hacer o consentir que se produzcan en el Condominio, ruidos que causen trepidación o que molesten a los vecinos; en consecuencia queda prohibido escuchar aparatos de sonido, incluso en vehículos, a volúmenes que no sean moderados, así como cualesquiera otros aparatos, fonógrafos, instrumentos musicales y todos aquellos que perturben la tranquilidad del vecindario.
- e)** Obstruir con bultos, sillas, bancas o cualquier otro tipo de objetos, el paso en el Condominio o dejar en el mismo, objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre los bienes y elementos comunes.
- f)** Usar los bienes y elementos comunes para celebrar reuniones, colocar macetas, plantas o jaulas de pájaros y, en general, para ejercer en el área común cualquier actividad que no corresponda al destino de la misma, salvo que se trate de áreas específicamente designadas para realizar en ellas las actividades que se pretendan ejecutar.
- g)** Tener animales con excepción de los domésticos y siempre que no perjudiquen en ningún sentido a los demás propietarios u ocupantes del Condominio o permitir la presencia ocasional de los mismos en el Condominio, salvo aquellos que a juicio del administrador o en caso que no hubiere, de la Junta Directiva, no causen molestias a los vecinos. En cualquier caso, los animales no podrán estar sueltos o fuera del control de sus propietarios o encargados, y deberán tenerlos en la parte trasera o interior de la vivienda.
- h)** Tocar o permitir que se toque la bocina de vehículos en el interior del Condominio, así como circular dentro del mismo con los escapes de los vehículos abiertos o dañados y, en general, producir ruidos o molestias a los vecinos.
- i)** Reparar o permitir la reparación de vehículos en las áreas comunes del Condominio, así como en los estacionamientos para vehículos y carrileras.
- j)** Estacionarse o permitir el estacionamiento de vehículos automotores, motos o bicicletas en las áreas comunes o de circulación vehicular del Condominio en forma tal que obstaculicen el tráfico.
- k)** Colocar toda clase de anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos o profesionales o de publicidad en las ventanas de los inmuebles, en el exterior de las unidades particulares y de estacionamiento de vehículos del Condominio y, en general, en las áreas comunes de éste, así como en su exterior, a efecto de no alterar la estética del Condominio.
- l)** Mantener en las unidades particulares, en los estacionamientos y en las áreas comunes, maquinaria, talleres o motores, sobre todo si producen ruidos molestos o emanaciones nocivas a la salud, armas prohibidas por la ley o explosivos y materias que produzcan o puedan llegar a producir malos olores, humedad, humo y que, en general, atenten contra la salud, seguridad, bienestar y tranquilidad de los vecinos.
- m)** Tener en el estacionamiento correspondiente a cada casa, vehículos que excedan las dimensiones de dicho estacionamiento y que como consecuencia ocupen parte del área común de circulación vehicular o peatonal.

- n)** Instalar o colocar antena parabólica de señal de televisión en los techos o en los jardines delanteros de las casas. En todo caso, la instalación de los mismos deberán hacerse en los jardines traseros, siempre que no dañen el ornato del condominio y siempre contando con la autorización de la Junta Directiva o por Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio
- ñ)** Omitir tomar las medidas de habitabilidad e higiene que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes y la del Condominio.
- o)** Sacar la basura de las unidades particulares en la forma, tiempo y condiciones distintas de las que establezca el Administrador si lo hubiere, o la Junta Directiva en defecto de aquél.
- p)** Tender ropa en la parte frontal de la vivienda, los balcones, terrazas y paredes medianeras, así como en las áreas visibles desde las áreas y elementos comunes;
- q)** Colocar ornamentos y plantas en el exterior de las unidades particulares o en los balcones que dan hacia las áreas comunes o que perjudiquen las áreas comunes, a juicio de la Junta Directiva o del Administrador, si lo hubiere.
- r)** Destinar las unidades particulares del Condominio para otros fines que no sean el de vivienda. De esa suerte, en las residencias no podrán instalarse tiendas, mini tiendas, abarroterías, oficinas, ventas y, en general, realizar actividades que contraríen el objeto al cual se destinan las unidades particulares.
- s)** Realizar cualquier tipo de construcción dentro del área de alineación definida en este reglamento, salvo las excepciones que en este reglamento se contemplan.
- t)** Plantar árboles de raíces extensivas, tales como, pero no limitándose a estos, Picus, eucaliptos, benjamín, sauce, palo de hule, ceibas, amates, pixquín y laurel de la India. Esto para evitar daños a las tuberías de agua y drenajes, así como otras instalaciones del Condominio.
- u)** Pintar en las fachadas rótulos de propaganda de cualquier tipo o erigir dentro de las áreas particulares cualquier tipo de vallas o rótulos o monumentos o colgarlos de las edificaciones.
- v)** Despachar mercaderías o artículos de cualquier naturaleza en forma directa o indirecta en las áreas particulares o unidades singulares.
- w)** Alterar la Jardinización frente a su lote, Alterar el sistema de riego sin previa autorización.
- x)** A permitirle el acceso hacia el condominio a personas que pongan el peligro la vida e integridad de otras personas dentro del condominio. Cuarenta y cuatro.
- y)** En ningún momento se permitirá en los lotes el establecimiento de estructuras de carácter temporal, tráilers, carpas, chozas, garajes, establos Sin embargo, los constructores de las unidades habitacionales en el condominio pueden erigir estructuras temporales para ser usadas únicamente durante el período que dure dicha construcción y en función de dicha construcción, debiendo tomar la previsiones necesarias para que la preparación de mezcla o concreto no se lleve a cabo sobre la carpeta asfáltica de las calles de la urbanización, en todo caso el propietario será responsable de los daños que se causen al asfalto o capa de rodadura.
- z)** No se podrá erigir o construir edificio, cerca, pared o estructura alguna, en cualquiera de los lotes en los que haya sido definitivamente terminada la construcción de la unidad habitacional respectiva, así como tampoco podrá hacerse adición exterior o cambio o alteración de éstos (incluyendo color de la pintura exterior), sin que los planos y especificaciones que indiquen la naturaleza, clase, forma, altura, materiales y ubicación de los mismos, hayan sido aprobados, tomando en cuenta la armonía del diseño y representación exterior, así como la ubicación de la proyectada construcción en relación a las estructuras circundantes y topografía del terreno. La aprobación o desaprobación de los planos y especificaciones de los cambios y alteraciones que se propongan corresponde a la Junta Directiva de la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA" o, en su caso, al administrador único de esta, o a un comité arquitectónico ad-hoc compuesto de tres o más representantes nombrados por Junta Directiva o por el administrador único. Transcurridos más de sesenta días de la fecha en que se le hayan entregado los planos y especificaciones, a la autoridad correspondiente (el Consejo de Administración, el administrador único o al comité arquitectónico), y ésta no se pronunciara aprobándolos o desaprobándolos, estos se tendrán por aprobados. Para la autorización de planos de obra de cualquier clase, el accionista deberá seguir y respetar el procedimiento establecido por el Consejo de

Administración. El incumplimiento de éste procedimiento dará derecho al Consejo de Administración al cobro de una multa entre cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5,000.00) y doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000.00), dependiendo de la gravedad o reincidencia de la infracción incurrida y a restringir el acceso de camiones de construcción o de material al Condominio.

aa) La fachadas frontales de la edificación deberán ser enteramente visibles, de tal cuenta que entre la fachada y el lindero, no se podrá construir muro alguno, portón o cerco. En caso de que el propietario construya un muro la junta directiva estará facultada para demolerlo y el dueño del terreno deberá cancelar los gastos incurridos en el mismo.

bb) Queda absolutamente prohibido a cualquier miembro del Condominio "ACACIAS DE CAYALÁ", parcelar, seccionar, desmembrar, someter a Régimen de Condominio o de propiedad horizontal su lote particular, finca individual o fracciones individuales, unidades singulares de vivienda, viviendas particulares, individuales o construcciones unifamiliares, salvo autorización expresa del Consejo de Administración de la sociedad, en los casos en que se le haya autorizado la construcción de más de una vivienda en dicho lote. Esta limitación se hará constar en el Registro de la Propiedad. La contravención a esta disposición es considerada falta muy grave y conlleva la imposición de una multa de ciento cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 150,000.00) por cada casa adicional o vivienda que construyan y la promoción del respectivo proceso judicial por la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA" Esta multa será pagada a la administradora del condominio.

cc) Queda absolutamente prohibido perforar pozos para proveerse de agua o para vender el agua proveniente de los mismos en cualquier área dentro del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" o de los lotes particulares o viviendas particulares. La contravención a estas disposiciones será considerada como falta muy grave y conlleva la imposición de una multa de doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 200,000.00) al infractor, reservándose la promotora del condominio el derecho de ejercitar la acción judicial correspondiente para hacer efectivas dichas prohibiciones. En caso de que el infractor sea usufructuario, arrendatario, cesionario, o que por cualquier título goce legítimamente del inmueble, la multa se impondrá también al propietario del inmueble. Esta multa se pagará a la promotora del condominio.

TÍTULO II CARGAS COMUNES Y PAGO. CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo quince: La prestación y aprovechamiento de los servicios comunes del Condominio se llevará a cabo en la forma indicada en este Reglamento y serán administrados por la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Cualquier aspecto relativo a la prestación y aprovechamiento de los servicios comunes que no corresponda resolver al Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio deberá ser resuelto por la Asamblea General de Accionistas de la misma.

Artículo dieciséis. SERVICIOS GENERALES. Son servicios generales del Condominio y cuyo costo se encuentra cubierto por las respectivas cuotas de mantenimiento que pagarán los propietarios de los lotes que conforman el Condominio y que en consecuencia son accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, los siguientes:

a) Los gastos de conservación, operación, administración, mantenimiento y reparación de cualquier naturaleza que exijan los servicios y diversas partes comunes del Condominio, incluyendo las áreas comunes, los jardines exteriores y frontales de las viviendas y la planta de tratamiento de aguas servidas. El mantenimiento de estas instalaciones es responsabilidad de los propietarios.

b) Los sueldos, salarios y prestaciones del personal administrativo y de servicio.

c) El valor del agua potable que se adquiera para su consumo en las áreas comunes y en las unidades particulares.

d) El consumo de energía eléctrica en las áreas comunes.

e) Las erogaciones para equipos, mobiliario, utensilios y materiales para la conservación y limpieza de los bienes y elementos comunes.

f) Los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones de cualquier naturaleza que afecten el inmueble en su calidad

de cosa común.

g) Las obras nuevas autorizadas por la Asamblea General de la entidad Administradora de del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, en los bienes y elementos comunes.

h) Los gastos de vigilancia y otros gastos comunes. El Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio resolverá acerca de las normas de seguridad internas tales como: control de ingreso al Condominio de propietarios, residentes y visitantes; control de velocidad de vehículos y rótulos y el acceso del personal a construcciones en el interior del Complejo. Dichas normas serán de observancia general

i) Los gastos de recolección de basura de las áreas comunes y de las unidades particulares.

j) El equipo de oficina y mobiliario de administración y garitas.

k) Todo gasto tendiente al mantenimiento y mejoramiento de las áreas y bienes comunes y de los servicios que preste el Condominio.

l) Cualquier otro que acuerde la Asamblea General de Propietarios y que sea de beneficio para los mismos.

Artículo diecisiete. CONTRIBUCIONES O CUOTAS. Son contribuciones, los aportes en dinero que los propietarios de fincas filiales y consecuentemente accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, están obligados a realizar a favor de dicha entidad, los cuales serán destinados para atender los gastos comunes y la necesidad de mantenimiento, inversión y cualquier otra que establezcan los órganos competentes de la misma. El pago de las CUOTAS DE MANTENIMIENTO constituye una obligación conjunta y solidaria entre el propietario de cada finca filial y accionista de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, sus arrendatarios, subarrendatarios o cualquier tercero u ocupante que habite en el inmueble. Los propietarios de las fincas filiales y consecuentemente accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio estarán obligados a realizar los aportes que establece el presente régimen a partir de la fecha en que hayan formalizado la compra en escritura pública o que hayan recibido o tomado posesión física de la vivienda individual, por sí o por medio de terceros facultados para el efecto en calidad de ocupante, familiar o arrendatario o subarrendatario, lo que suceda primero. Las contribuciones o cuotas deberán pagarse directamente a la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Las contribuciones se aportarán mediante cuotas dinerarias. Según el destino que se asigne a la contribución, se establecen las siguientes clases o tipos de CUOTAS, así:

a) CUOTA ORDINARIA DE MANTENIMIENTO. Es aquella que servirá para cubrir todos los gastos comunes de administración, servicios generales básicos de las áreas comunes, salarios de los empleados del Condominio, mantenimiento de fosas sépticas, tuberías y canales, calles, jardines exteriores, aceras, áreas verdes, servicio de agua potable a las áreas comunes, drenajes, cargas tributarias que pesen sobre las calles y áreas comunes y cualquier otro rubro que no esté cubierto por las cuota que más adelante se describe. En esta cuota se incluirá un aporte para la conformación de un FONDO DE RESERVA, cuando así se haya resuelto. Esta cuota tendrá el carácter de ordinaria.

b) CUOTA EXTRAORDINARIA: Es aquélla que tiene como propósito principal cubrir el costo de equipamiento, remodelaciones y cualquier mejora que deba hacerse a la copropiedad, así como la compra de mobiliario, maquinaria y equipo, y la cobertura de gastos extraordinarios, tales como el mantenimiento del club, y otros bienes de usos común. Cada propietario de las fincas filiales tiene la obligación de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias de gastos comunes que establezca la Asamblea de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Cada finca filial y acción de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, origina la obligación de pago de sus respectivas cuotas. Los fondos que se originen de las contribuciones realizadas por los condóminos de cada finca filial por gastos comunes formarán el patrimonio de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio y serán manejados por el Gerente, Administrador o entidad que este designe, por el sistema de presupuesto programático que será debidamente aprobado por la Asamblea General de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio y ejecutado libremente por el Gerente, Administrador o entidad que este designe. Los propietarios de fincas filiales y consecuentemente accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio también deberán contribuir a cualquier otro gasto común ordinario o extraordinario que acuerde la Asamblea General de Accionistas de la misma, los que sean establecidos por cualquier disposición legal, general o especial, de la Municipalidad o cualquier otro órgano o autoridad competente. Ninguna finca filial, condómino o accionista podrá ser exonerado al pago de gastos comunes.

Artículo dieciocho. El pago de las cuotas ordinarias se hará mensualmente, en forma anticipada, y deberán pagarse dentro de los cinco primeros días del mes correspondiente, sin necesidad de cobro o requerimiento, en las oficinas de administración del Condominio. Las cuotas en mora causarán intereses o recargos, cuya tasa o monto determinará la Junta Directiva o el Administrador, en su caso. El que reiteradamente no cumpla con pagar en la forma y tiempo indicados, será sancionado por la Junta Directiva o el Administrador, en su caso, en la forma establecida en este reglamento, sin perjuicio de la acción de cobro que corresponda promover en su contra. La sanción es apelable ante la Asamblea General de la sociedad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, previo depósito del importe de la multa. Quien no cumpla con las obligaciones que le corresponden será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, sin perjuicio que si el infractor fuese un ocupante no propietario, la Junta Directiva o el Administrador, en su caso, podrá demandar su desocupación.

Artículo diecinueve. Las cuotas de mantenimiento serán revisadas cuando lo estime necesario la sociedad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, pudiendo fijar las nuevas cuotas que correspondan. La liquidación de los gastos de administración y mantenimiento estará disponible para su revisión dentro de los sesenta días siguientes a la finalización del período fiscal correspondiente.

Artículo veinte. FIJACIÓN DE CUOTAS. Es potestad exclusiva de Asamblea General de la sociedad Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima la fijación de las cuotas que deberán cubrir los propietarios de las viviendas del Condominio y accionistas de dicha entidad.

Artículo veintiuno. Los pagos en mora causarán intereses anuales a una tasa igual a la tasa de interés que cobre la tarjeta de crédito que elija el Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Sin perjuicio de constituir una infracción al presente reglamento, el propietario y accionistas que incumpla con el pago de dos cuotas de mantenimiento en la forma y tiempo establecidos, la Administración queda facultada para Solicitarle a COINSESA que le suspenda el servicio de agua potable de que goza la casa, así como de los demás servicios que goza el inmueble, sin perjuicio de la acción de cobro judicial que proceda; la suspensión de los servicios se hará sin responsabilidad para la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, sus representantes legales o la entidad que preste el servicio suspendido, como ejercicio de un derecho legítimo aquí establecido, y en ningún caso esta suspensión podrá considerarse como delito de coacción o tipificarse como figura delictiva. Los intereses se deberán operar junto con el saldo deudor del propietario, en las cuentas correspondientes en los libros de contabilidad de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. 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 y accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, al adquirir una propiedad en el Condominio Acacias de Cayalá, aceptan el presente régimen y aceptan la exigibilidad de la obligación aquí establecida y la fuerza ejecutiva del título al que se ha hecho referencia. El propietario accionista de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio que no cumpla con las obligaciones que le corresponden, será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás accionistas y condominios, sin perjuicio de que si el infractor fuere un ocupante no propietario, se demandará su desocupación previa resolución del Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

Artículo veintidós. IMPUESTOS. Cada propietario deberá pagar los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos actuales o futuros que afecten su propiedad particular. Aquellos que correspondan a las áreas y elementos comunes que serán propiedad de la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANONIMA", serán prorrateados entre los propietarios de lotes individuales y consecuentemente accionistas, a través de contribuciones mensuales.

Artículo veintitrés. ANOTACIÓN JUDICIAL. En caso de que alguno de los inmuebles o fincas filiales de propiedad particular que forman parte del Condominio sean objeto de anotación judicial de cualquier tipo, el propietario de la misma conservará todos los derechos y obligaciones que le corresponden según lo establecido en este título.

Artículo veinticuatro. NORMAS DE CONVIVENCIA PACIFICA. Se entiende por norma de convivencia pacífica a todas aquellas normas y reglamentos y resoluciones emitidos por la Asamblea General de Accionistas, Consejo de Administración y demás de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, por medio de los cuales se regularan códigos de conducta que deberán cumplir los propietarios de las fincas particulares, y por ende accionistas de dicha entidad, siempre y cuando estén enfocadas y se apliquen y ejecuten con el objeto de mejor llevar las relaciones entre las personas que formen parte del Condominio. Es también entendido que las normas de convivencia pacífica regulan también las relaciones que se deben tener con la finalidad primordial de promover, mantener y desarrollar ambiente de seguridad, tranquilidad, armonía, comprensión, respeto y tolerancia entre los propietarios, visitantes, inquilinos, ocupantes, trabajadores y autoridades del Condominio.

TÍTULO III ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo Veinticinco El Condominio estará organizado como una Sociedad Anónima, de la cual cada propietario de lotes individuales será titular de una acción, y dicha sociedad será la propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del mismo. De conformidad con la ley, dicha sociedad, tendrá personalidad jurídica propia y está organizada de conformidad con lo establecido por el Código de Comercio. La representación legal de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del condominio queda sujeta a lo dispuesto por su escritura constitutiva y sus normas. Todo propietario de una finca filial será titular de una acción de la referida entidad la cual regula su organización y toma de decisiones en la escritura constitutiva y demás reglamento.

Artículo veintiséis. CALIDAD DE PROPIETARIO Y ACCIONISTA. Para poder participar en las sesiones de la Asamblea General de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, así como para poder gozar de todos los derechos y obligaciones que nacen al ser titular de una acción, regulados en la escritura constitutiva y en el presente Reglamento, se debe ser propietario de un finca filial de las que conforman el desarrollo urbanístico denominado "Condominio Acacias de Cayalá" y titular de una acción de la entidad ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANONIMA. Solo las personas que acrediten en forma debida su calidad de propietario y accionista, o sus legítimos representantes debidamente acreditados, podrán tomar parte o intervenir en las sesiones de la Asamblea General de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Si una o más fincas filiales pertenecen a varias personas, estas quedan obligadas a designar entre ellas a un que las represente ante la Asamblea General o Consejo de Administración, de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del condominio. Para poder ejercer el derecho o voto en las Asambleas Generales, los propietarios de fincas filiales y por ende accionistas deberán estar solventes en todos los pagos que por cuotas, contribuciones y servicios correspondan a sus respectivos inmuebles.

Artículo veintisiete. ATRIBUCIONES DE LA ADMINISTRACION. La entidad que será propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del condominio podrá delegar la administración del Condominio a un Administrador, o a una persona individual o jurídica ajena e independiente al Condominio y consecuentemente a la sociedad, por el plazo y condiciones que estime conveniente y siempre que ésta lo estime necesario, pues en caso contrario, la propia Junta Directiva podrá asumir las facultades y obligaciones que de conformidad con la ley y el presente reglamento corresponden al Administrador . Sin perjuicio de otros derechos u obligaciones que establezca el presente reglamento, además de la participación con voz, pero sin voto en las sesiones del Consejo de Administración y en las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, son atribuciones del Administrador o Administración:

- a) Nombrar y contratar al personal de servicio, vigilancia y mantenimiento que sea necesario de conformidad con las partidas establecidas en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea de Accionistas.
- b) Ejercer la función administrativa general del Condominio, para lo cual deberá velar por la integridad y conservación de todos sus bienes.
- c) Recaudar periódicamente las contribuciones que corresponda efectuar a los condóminos o Propietarios de las viviendas del Condominio, así como extender los recibos correspondientes.
- d) Controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar al Condominio y a los propietarios de las viviendas que lo conforman.
- e) 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 del Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.
- f) Velar porque se lleve a cabo, de conformidad con la ley, los libros de contabilidad y el libro de registro de propietarios, conforme la información de los propietarios que aparezcan inscritos en el Registro General de la Propiedad, y pagar con toda puntualidad los impuestos, tributos, tasas y contribuciones comunes que graven los inmuebles del Condominio.
- g) Colaborar en la preparación del presupuesto general de ingresos y egresos que deberá someter al conocimiento del Consejo de Administración de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, por lo menos, treinta días antes de la fecha señalada por la Asamblea Anual de accionistas.

h) Preparar y distribuir entre los propietarios de las viviendas y los titulares de acciones de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, con ocho días de anticipación por lo menos, a la fecha en que tendrá lugar la Asamblea General de Accionistas de Administradora del Condominio Acacias de Cayalá, Sociedad Anónima, el informe respectivo.

i) Durante los primeros siete (7) años de vigencia de este Condominio, contados a partir del día de hoy, fecha de otorgamiento de esta escritura, el Administrador será designado por la entidad **LONG HORN VENTURES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como promotora y desarrolladora del Condominio, y ratificado o cambiado en la primera sesión de la Asamblea General de Propietarios, después de transcurrido este plazo. La promotora fijará los honorarios del primer Administrador; en las posteriores designaciones, será la Asamblea General de Propietarios quien fije dichos emolumentos.

TÍTULO IV. SANCIONES Y PROCEDIMIENTO. CAPÍTULO ÚNICO.

Artículo veintiocho. Las infracciones al presente régimen jurídico de parte de los propietarios de las fincas filiales y accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, inquilinos, arrendatarios o cualquier ocupante a cualquier título y visitantes estarán sujetas a las sanciones que el mismo establece. Las infracciones al presente reglamento se sancionarán como se indica en este capítulo, sin perjuicio del cobro de intereses moratorios en caso de atraso en el pago de contribuciones, o de restituir las cosas al estado en que se encontraban a costa del infractor cuando sea procedente. Los propietarios, inquilinos u ocupantes de las unidades particulares que cometan infracciones al régimen jurídico y al presente reglamento estarán sujetos a las sanciones que se establecen a continuación:

A) Las infracciones que por acción u omisión se cometan en contra del régimen jurídico o del reglamento se sancionarán:

A.1 La primera vez, con una multa del equivalente en quetzales a mil dólares de los Estados Unidos de América;

A.2 La segunda, con multa del equivalente en quetzales a dos mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América;

A.3 La tercera, con la multa del equivalente en quetzales a cinco mil dólares de los Estados Unidos de América, quedando adicionalmente sujeto al pago de los daños y perjuicios ocasionados y, si además, el infractor fuese un inquilino o simple ocupante, se promoverá su desocupación.

B) Para el caso de obras, construcciones, o de realización de edificaciones prohibidas, además de las multas, se ordenará la demolición de la obra, construcción o edificación prohibida o que contravenga el reglamento, la escritura de sometimiento del régimen o las disposiciones contenidas en el instrumento de compraventa. Según la gravedad y reincidencia de la falta cometida, o el comportamiento reiterado de violación a este Reglamento, la multa podrá ser incrementada hasta en un quinientos por ciento y en el caso de perforación de pozos de agua o de cualquier otra naturaleza, contrariando este Reglamento la multa podrá ser de hasta doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 200,000.00)

C) Para el caso de falta de pago de cualesquiera cuotas a favor del Condominio, además de las sanciones establecidas anteriormente, se suspenderá al deudor el servicio de control de ingreso y egreso al Condominio desde la garita de control, así como los servicios de agua y demás servicios que preste el condominio. La determinación de la equivalencia del quetzal con relación al dólar de los Estados Unidos de América, a los efectos de las multas aquí establecidas, se hará tomando en consideración la tasa de venta al público de dólares de los Estados Unidos de América que tenga el Banco Industrial, Sociedad Anónima, o de dos de los bancos comerciales de primera categoría de la plaza, más la comisión que esta entidad cobre, en el momento que deba hacerse el pago o cuando efectivamente se pague, lo que sea más alto. Las sanciones pecuniarias podrán establecerse e imponerse con independencia del derecho del Consejo de Administración de la entidad Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio de suspender los servicios de que goza el inmueble infractor.

Artículo veintinueve. Los propietarios, inquilinos u ocupantes de las unidades particulares que cometan infracciones al régimen jurídico y al presente reglamento, específicamente para el caso de obras, construcciones, o de realización de edificaciones prohibidas, además de las multas, se ordenará la demolición de la obra, construcción o edificación prohibida o que contravenga el reglamento, la escritura de sometimiento del régimen o las disposiciones contenidas en el instrumento de compraventa. Para el caso de falta de pago de cualesquiera cuotas a favor del Condominio, además de las sanciones establecidas anteriormente, se suspenderá al deudor el servicio de control de ingreso y egreso al Condominio desde la garita de control, así como solicitarle a COINSESA la cancelación del servicio de agua potable y

demás servicios que preste el condominio. Artículo Veintinueve. La acción judicial de cobro por contribuciones, cuotas y multas se sustanciará por el procedimiento del juicio ejecutivo, siendo aplicable para ese efecto lo dispuesto en el Título II del CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. Cualesquiera controversias que se susciten entre propietarios, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí o entre unos y otros, y entre estos y el Condominio, en relación al Condominio y su régimen, se sustanciarán y resolverán por juicio arbitral de equidad. La adquisición de una unidad particular o su simple ocupación conlleva para el propietario u ocupante la renuncia al fuero de su domicilio y el sometimiento a los tribunales que decida la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. Las infracciones cometidas por propietarios, accionistas, inquilinos, usufructuarios, ocupantes, visitantes, personal de trabajo y demás, de las fincas filiales, se podrán sancionar así: a) amonestación verbal; b) amonestación escrita; c) multas; d) suspensión temporal del ejercicio de ciertos derechos a gozar y disponer de los bienes comunes e) desahucio, que únicamente podrá sancionarse cuando el obligado no sea el propietario de la finca filial; para el ejercicio de la acción de desahucio, es necesario que el representante legal de la entidad Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, como parte actora, actúe judicialmente. El orden anteriormente indicado no implica que necesariamente deba seguirse para los efectos de aplicación de las sanciones, las que se impondrán discrecional y libremente atendiendo a la gravedad de la falta o infracción cometida.

Artículo treinta. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES. Con excepción de la acción de cobro por contribuciones, cuotas, multas y demás cargos adeudadas por los obligados y la ejecución de la obligación de restituir las cosas a su estado anterior, que se sustanciarán en juicio ejecutivo, todas las demás acciones a que se refiere el presente reglamento se ventilan por el procedimiento del juicio arbitral de equidad.

Artículo treinta y uno. SEÑALAMIENTO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. La adquisición de una o varias fincas filiales del Condominio o su simple ocupación, por el título que sea, así como de todo el personal que en ella labore, las visitas y las personas que por cualquier razón ingresen amparadas en dicha o dichas fincas filiales, están sujetas a este reglamento y por ese hecho lo aceptan en todo su contenido, señalando para recibir citaciones, notificaciones y emplazamientos la dirección de la finca o fincas filiales de su propiedad dentro del condominio, teniendo incondicionalmente por bien hechas e irrefutables las que en dichos lugares se realicen. Las infracciones cometidas por inquilinos, usufructuarios u ocupantes por cualquier título son causales para el desahucio y la acción podrá ejercitarla el representante legal de la entidad Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio.

TÍTULO V. INGRESO AL CONDOMINIO “ACACIAS DE CAYALÁ” CAPITULO UNICO.

Artículo treinta y dos:

A) El ingreso principal al condominio estará custodiado por una garita de seguridad la cual prestará servicio de seguridad y control de movimiento de personas hacia y desde el condominio. Para tener un control total sobre el movimiento de personal del condominio se definen las siguientes figuras:

1. Propietarios: Dueños de la propiedad o pariente en segunda generación consanguínea;
2. Empleados: Personas que diariamente ingresan al condominio a prestar sus servicios a una única casa pueden ser empleados domésticos, jardineros, personal de seguridad.
3. Visitantes: personas que esporádicamente llegan a una casa específica;

B) Para poder ingresar los propietarios deberán contar con una identificación especial o un dispositivo de acceso electrónico el cual les facilite el ingreso. Preferiblemente todas las personas que habiten en la casa y estén emparentadas con el propietario deberá tener las mismas facilidades de acceso.

C) Cada propietario es responsable de las personas que contrata para realizar actividades en su casa o lotes, si estos van a ser de carácter permanente entonces deberán estar plenamente acreditados en la garita y cumplir con las regulaciones o controles que disponga la Junta Directiva para el control de ingreso y salida de estas personas, para lo anterior los propietarios deberán enviar un listado de su personal a la garita. Al momento de terminar la relación laboral los propietarios deberán avisar a la garita en una forma escrita para que estos tomen nota y no se les permita nuevamente el acceso.

D) Cualquier persona que no sea propietario o empleado será tratado como visitante. Para poder ingresar estos deberán identificarse en la garita de ingreso y deberán anunciar el motivo de la visita y a la persona que visitan, el guardia encargado lo dejará ingresar si y solo si el propietario autoriza el acceso. Cualquier residente que ingrese por el ingreso de visitantes deberá identificarse, los guardias no tienen la obligación de conocer los vehículos y/o las personas que los transportan. De conformidad a las instrucciones giradas por la junta directiva del condominio el visitante deberá dejar un

documento de identificación el cual se le devolverá a la salida del condominio.

E) En la garita de ingreso se deberá instalar un sistema de intercomunicador hacia las casas, esto es para una mejor operación de la misma. Cada casa tendrá la obligación de conectarse a este sistema.

F) El número de guardias asignados a la seguridad del condominio será fijado por la junta directiva y el costo de los mismos será incluido dentro de la cuota de mantenimiento.

G) Los guardias deberán estar equipados adecuadamente para poder realizar sus funciones sin restricciones.

H) La junta directiva normará la funcionalidad de los guardias así como la asignación de áreas por cada elemento.

I) Es responsabilidad de la junta directiva evaluar el rendimiento de la seguridad y establecer procedimientos para el mejoramiento continuo de la misma.

J) Los agentes de seguridad de visitas, deberán permanecer afuera de la Garita de la entrada principal del condominio. Únicamente pueden ingresar al Condominio para dejar y recoger a su(s) pasajero(s). En ningún momento podrán permanecer en las áreas comunes del condominio.

K) Los agentes de seguridad, jardineros, chóferes u otros empleados propios de cada vecino, deben de permanecer dentro de la casa para la cual laboran. Tienen prohibido permanecer en las calles, áreas públicas y en los garajes abiertos o jardines frontales abiertos. Únicamente pueden estar en el área frontal de la casa si están realizando una labor específica.

L) Queda terminantemente prohibido que el personal de seguridad de los vecinos del condominio anden armados en las áreas comunes del mismo.

TÍTULO VI. Normas para la construcción de casas

CAPITULO UNICO.

Artículo treinta y tres. Se establecen las siguientes normas de carácter obligatorio, para la construcción de casas:

1.) No realizar ningún tipo de construcción en su área particular o unidad singular, sin planos preparados para el efecto, firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiado activo, y sin la previa autorización de la Junta Directiva de la entidad propietaria de las áreas comunes o a quien la Junta Directiva nombre para este efecto, quien además de ver si los planos cumplen con el Código Urbano y los lineamientos de construcción estipulados en el presente reglamento, también cumplen con la clase, forma, altura, materiales, ubicación y color que permitan mantener la armonía arquitectónica del condominio. Para la autorización de planos de obra de cualquier clase, el vecino deberá seguir y respetar el procedimiento establecido por la Junta Directiva, quien deberá de velar por que los planos y especificaciones que indiquen la naturaleza, clase, forma, altura, materiales y ubicación de los mismos, hayan sido aprobados, tomando en cuenta la armonía del diseño y representación exterior, así como la ubicación de la proyectada construcción en relación a las estructuras circundantes y topografía del terreno. La aprobación o desaprobación de los planos y especificaciones de los cambios y alteraciones que se propongan corresponde a la Junta Directiva del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" o, en su caso, al administrador único de esta, o a un comité arquitectónico ad-hoc compuesto de tres o más representantes nombrados por Junta Directiva o por el administrador único. Transcurridos más de sesenta días de la fecha en que se le hayan entregado los planos y especificaciones, a la autoridad correspondiente (el Consejo de Administración, el administrador único o al comité arquitectónico), y ésta no se pronunciara aprobándolos o desaprobándolos, estos se tendrán por aprobados. Para la autorización de planos de obra de cualquier clase, el accionista deberá seguir y respetar el procedimiento establecido por el Consejo de Administración. El incumplimiento de éste procedimiento dará derecho al Consejo de Administración al cobro de una multa entre cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5,000.00) y doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 250,000.00), dependiendo de la gravedad o reincidencia de la infracción incurrida y a restringir el acceso de camiones de construcción o de material al Condominio.

2.) Los propietarios no podrán hacer, en sus unidades particulares, desmembraciones que alteren la extensión de los lotes, salvo lo establecido en éste reglamento, es decir formar lotes nuevos con el área mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 mts²) y un frente mínimo de quince metros (15 mts) y previa autorización por escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio, salvo el caso de la entidad desarrolladora que podrá hacer desmembraciones sobre los lotes ya existentes y siempre y cuando cumpla con el tamaño mínimo indicado. En los lotes

se podrán construir solo una vivienda, debiendo cada lote tener un área mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 mts²) y un frente mínimo de quince metros (15 mts.), y que además, cuente con autorización previa por escrito de la Junta Directiva o Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio. La limitación contenida en esta literal es aplicable a los lotes que se unifiquen con el propósito de desmembrarlos posteriormente. La desmembración de cualquiera de todos los lotes sólo podrá hacerse de la siguiente manera:

2.1 Los lotes que se formen quedan sujetos al régimen de copropiedad.

2.2 Los lotes que se deriven de la desmembración deberán cumplir con las alineaciones, restricciones y obligaciones que se establecen en el Código Urbano que forma parte de este mismo reglamento.

2.3 La infraestructura de servicios e instalaciones para las casas deberá ser estrictamente subterránea.

Los lotes tendrán su acceso únicamente a través de las calles del Condominio y tendrán derecho a conectarse a todos los servicios del Condominio, siempre cumpliendo con las disposiciones de este Reglamento y con el pago de las cuotas respectivas para formar parte del mismo, y que además dichos servicios tengan la capacidad de dar esos servicios adicionales.

3.) Cada lote formado debe de tener una acción de la sociedad que será dueña de las áreas comunes y deberá contribuir al sostenimiento de las áreas comunes en igual monto que cualquier otra unidad particular.

4.) Como ya se indicó, se prohíbe, en cualquier parte del condominio la construcción de edificios multifamiliares, "townhouses" u otro tipo de construcción que no sea para vivienda unifamiliar.

5.) El área permisible de construcción para vivienda queda restringida de conformidad con el Código Urbano que forma parte de ésta escritura. Por alineación se entiende, a los efectos del presente reglamento, aquella fracción de terreno en la que, no obstante estar ubicada dentro del área física del lote, el propietario no puede hacer ningún tipo de construcción, con el objeto de conservar la unidad estética y convivencia del Condominio, dada su naturaleza estrictamente residencial. En el caso de obras, construcciones o de la realización de edificaciones prohibidas, que excedan los límites que contiene el Código Urbano, además de aplicar la multa que proceda, se ordenará la demolición de la obra, construcción o edificación prohibida o que contravenga el reglamento.

Artículo treinta y cuatro: PROCESO DE CONSTRUCCION:

1. Para poder iniciar la construcción de una vivienda unifamiliar, el dueño del lote debe obtener la autorización de la Junta Directiva conforme lo estipulado en este reglamento para proceder. Para obtener la autorización deberá presentar:

A) Juego completo de planos constructivos.

B) Certificación del administrador del condominio de estar al día con los pagos de la cuota de mantenimiento. La Junta Directiva dará la autorización si y solo si los planos constructivos cumplen éste Reglamento.

C) Al Solicitar la aprobación de planos, el propietario del lote deberá:

1) Constituir en la Junta Directiva un depósito de por lo menos Veinte mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$. 20,000), o la suma que apruebe la sociedad, que se aplicará a la reparación de cualquier daño que se le cause a los bienes de uso común de los residentes del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ", depósito que deberá ser liquidado, a solicitud del propietario, al terminarse la construcción de la vivienda o bien. Dicho depósito no genera intereses a favor del propietario.

2) Constituir a favor del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" una fianza o seguro por responsabilidad civil, de por lo menos treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 30,000), que se aplicará a la reparación de cualquier daño que se le cause a los bienes de uso privado de los residentes del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ". La fianza o seguro por responsabilidad civil deberá tener vigencia hasta la terminación de la construcción de la vivienda.

3) Constituir a favor del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" una fianza o seguro por incumplimiento de obra por el total que resulte de la multiplicación de la totalidad de los metros cuadrados de la construcción por quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$. 500.00). Esta fianza o seguro deberá tener vigencia de por lo menos doce meses, o hasta la terminación de la construcción de la vivienda.

4) Firmar carta de autorización para que la Junta Directiva del condominio pueda utilizar los fondos del depósito especificado en el inciso

1) en el momento que dicha Junta Directiva lo considere necesario para conservar las instalaciones de uso común del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" sin necesidad de previo consentimiento o autorización del propietario.

5) Hacer efectivo el pago de doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$250) para cubrir gastos administrativos de la revisión, evaluación y elaboración de observaciones para la aprobación del anteproyecto arquitectónico y sus especificaciones, basados en la reglamentación vigente.

2. Una vez emita la autorización de la Junta Directiva, el dueño del lote podrá solicitar la conexión del agua potable en su lote. Para este caso deberá dirigirse a la Administración del Condominio y presentar copia de la autorización de la Junta Directiva y solicitud por escrito del requerimiento del agua.

3. La construcción de la vivienda solo podrá iniciarse, si y solo si cumple con el presente reglamento y se presenta la licencia de construcción respectiva emitida por la Municipalidad de Guatemala. De lo contrario queda prohibida el ingreso de materiales y personal de obra al condominio.

4. Toda obra de construcción iniciada, tiene la obligación de ser concluida. En caso se encontrara alguna obra que no avanzara en su construcción en dos meses, el propietario deberá circular la misma, y avisar a la junta directiva por escrito de las razones por las cuales la obra se retrazó. De lo contrario, el Consejo de Administración de la entidad, queda facultado para tomar las medidas pertinentes con respecto al futuro de dicha construcción y hacer efectiva la fianza de cumplimiento de obra.

5. Se establece como horario para poder realizar trabajos de construcción, el siguiente:

a. Los días normales de trabajo se rigen por el calendario Guatemalteco y se excluyen los días de asueto nacional.

b. El horario de trabajo será de lunes a viernes de seis treinta de la mañana hasta las diecisiete horas, pudiéndose extender hasta las dieciocho horas, media vez hayan notificado por escrito a la Administración del Condominio y media vez esto no sea de todos los días..

c. El horario de trabajo para los días sábados será de siete de la mañana a las doce horas del medio día.

d. Queda prohibido laborar los días Domingo y días de asueto nacional. En caso tengan necesidad de trabajar en alguno de esos días, deben mandar una solicitud por escrito por lo menos cinco días antes de la fecha y obtener la autorización respectiva de la junta directiva. No será permitido el acceso a trabajadores los días festivos o asuetos contemplados por Ley.

6. Fuera de los horarios establecidos y autorizados, únicamente podrá permanecer en la obra, un vigilante por lote, dicho vigilante o guardián deberá permanecer dentro de la propiedad y no podrá estar "paseando" por el Condominio, cuyos datos deberán ser informados al Consejo de Administración para los controles internos respectivos. Salvo la excepción anterior, por ningún motivo se permitirá que trabajador alguno permanezca fuera de los horarios establecidos y autorizados en cada caso particular.

7. Al momento de tener los planos constructivos aprobados por la Junta Directiva, el dueño del lote deberá informar por escrito a la misma, de la fecha de inicio de la construcción y deberá proporcionar los datos generales del constructor.

8. La empresa constructora deberá asignar a uno o dos encargados de la obra, estos serán los únicos que podrán firmar los diferentes permisos de salida o de entrada y serán los responsables directos de cualquier problema.

9. La empresa constructora deberá de proporcionar una lista de todos los trabajadores (Ingenieros de campo, Arquitectos de campo, supervisores, maestros de obra, Albañiles, ayudantes, etc.) que van ser parte de la obra al administrador del condominio. Este listado debe ser proporcionado por lo menos quince (15) días antes del inicio por escrito y en un archivo tipo texto. La información que se debe incluir es la siguiente: nombre de la empresa, nombre del empleado, número de la cédula, fecha de nacimiento y cargo. A cada empleado se le proporcionará un carné de identificación el cual le permitirá ingresar al Condominio. Los guardias de seguridad del Condominio le pedirán a cada empleado su identificación, en caso de no portarlo no se le permitirá el acceso. Dentro del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" los guardias de seguridad pueden pedir la identificación a cualquier persona que vean caminando en las áreas comunes de este. El costo de cada carné es de siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$. 7.00) por unidad y la reposición es de quince dólares de los Estados Unidos de América (US\$. 15.00), o el valor que acuerde la Junta Directiva. Además, dentro del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ" todos los trabajadores deberán portar una camisa que los identifique como empleados de la obra con las siguientes características:

A) Personal administrativo: Deberán tener una camisa tipo polo o de vestir con el logo de la empresa.

B) Personal de campo: Deberán tener una camiseta de un color fuerte no pastel. En la parte de enfrente deberá tener el logo de la empresa y en la parte de atrás la leyenda CONSTRUCCION.

10. Ingreso de materiales, proveedores y maquinaria, la persona encargada de la obra será la responsable de avisar por escrito, al administrador del condominio de los proveedores, materiales o maquinaria que ingresarán a la obra durante la semana. De no ser posible el encargado de la obra deberá avisar por lo menos con dos (2) horas de anticipación al administrador para que ese gire instrucciones a la garita de ingreso. Si la garita de ingreso no tiene los datos de los proveedores NO se dejará ingresar al CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ".

11. Dentro del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ", se prohíbe utilizar las calles como área de parqueo de los empleados de la obra, únicamente se permite el ingreso de dos vehículos por obra, sin contar al dueño de la misma. La identificación de estos vehículos así como el horario de ingreso y egreso deberá estar en poder del administrador del condominio.

12. Mantenimiento y limpieza del área de trabajo:

- a.** El encargado de la obra deberá tener en todo momento limpia del cualquier tipo de basura el área de trabajo.
- b.** La empresa constructora deberá colocar recipientes en diferentes lugares para que los trabajadores tengan en donde depositar los desechos tanto de comida como bolsas de cemento, botes, y otros desperdicios.
- c.** Las calles y áreas comunes del condominio no se pueden usar para almacenar materiales como arena, piedrín, ladrillo, ripio proveniente de la obra, ni ningún otro material o maquinaria de la obra. Las calles deben mantenerse libre para el tránsito normal de vehículos, el frente de la obra debe permanecer limpio en todo momento. Los trabajadores de la obra no podrán permanecer en las áreas verdes del condominio.

13. Está totalmente prohibido hacer mezcla de repello o concreto sobre las calles del condominio. Los camiones de concreto premezclado deberán al efectuar la descarga del concreto, es recomendable que las llantas posteriores del camión queden sobre tablonces de madera, a fin de que la carga se transmita a la carpeta en forma distribuida y no en forma axial, lo cual provoca daño a la misma. Es recomendable que no se solicite camiones con más de cinco metros cúbicos (5mts³) de concreto, por el peso excesivo que representa para la carpeta de asfalto, por lo que causa un daño inmediato muy difícil de reparar. Posteriormente a la función, deberá limpiarse inmediatamente el área a manera de dejar sin residuos de concreto, lechadas, aceite o cualquier material que provoque daños a la carpeta asfáltica.

14. El dueño del lote será el responsable de los daños que puedan causar trabajadores, proveedores o maquinaria a las áreas comunes del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALA" comprometiéndose a la reparación de los mismos en un plazo no mayor de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de notificación.

Artículo treinta y cinco: Restricciones arquitectónicas: Para mantener la armonía arquitectónica del proyecto, deberá de respetarse las limitaciones que se establecen en el Código Urbano que se protocolizarán en la escritura de constitución del Condómino Acacias de Cayalá, y que forman parte del presente reglamento.

TÍTULO VII DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

CAPITULO UNICO

Artículo treinta y seis.- El sistema de distribución de agua potable es propiedad de CONSOLIDADOS INCORPORADOS DE SERVICIOS (COINSESA). La promotora del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALA" contratará con COINSESA el servicio de agua en forma global, debiéndose velar siempre por la calidad y salubridad del agua. Se establece por unidad de vivienda terminada de construir una cuota mínima de trescientos quetzales (Q 300.00) mensuales. El valor de cada metro cúbico de agua servida será fijado periódicamente por la entidad COINSESA. o por la entidad que esta designe, a quien deberá la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA", efectuar el pago mensual correspondiente. La falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas dará derecho a la entidad COINSESA o a quien haga sus veces, en la prestación del servicio de agua, a suspender el suministro, pudiendo cobrar intereses por mora en el pago y una cuota de reinstalación. El servicio se reanudará a la cancelación de los pagos en mora que dieron origen la suspensión del servicio y mediante el pago previo de la cuota de reconexión.

Artículo treinta y siete. Servicio de Agua. Cada unidad particular tiene derecho a recibir de la empresa prestadora del servicio, el agua potable, ya sea pagando el valor del consumo por litro, o mediante el pago de la cuota ordinaria de mantenimiento, que podrá incluir este servicio, a elección y forma que disponga la Asamblea General de Propietarios la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA". El derecho a este servicio de agua forma parte del fundo y sigue su destino.

Artículo treinta y ocho. Pagos por conexión y pagos mensuales. Por el valor al derecho al servicio de agua y por la conexión inicial de este servicios, la entidad COINSESA o la que ésta última designe, cobrará una suma que incluirá como mínimo el valor del derecho al servicio, del contador, la llave de paso, la llave general y demás gastos conexos. Por el servicio de agua, cada uno de los propietarios, arrendatarios, usufructuarios y en general usuarios de cada una de las unidades particulares pagará a COINSESA o a quien este designe, la cuota mensual que se fije periódicamente, así como los excesos sobre el consumo que se causen, o bien, si así lo decide la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, el valor de este servicio podrá quedar incluido dentro del pago de la cuota de mantenimiento del Condominio. El servicio se pagará en forma mensual, así como los excesos si los hubiera, los cuales serán pagados, en la misma forma, conforme a las tarifas que periódicamente fije la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”. Los excesos se definen como el consumo adicional a aquel a que se tiene derecho por la adquisición del servicio de agua, que deberá de ser definido periódicamente por la Asamblea General de Propietarios la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”. La entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, podrá cobrar el consumo del agua de los condóminos y esa a su vez pagará la totalidad del consumo a la empresa prestadora del servicio.

Artículo treinta y nueve. Datación. El servicio de agua proveniente del sistema de distribución de agua potable, propiedad de COINSESA, sólo podrá ser datado dentro de los límites físicos de éste. La prestación del servicio de agua solo será datada en las unidades particulares cuando su propietario haya pagado previamente los derechos correspondientes a dicho servicio a COINSESA y tener la autorización de la junta directiva la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”.

Artículo cuarenta. Indivisibilidad y cedibilidad del servicio de agua. El servicio de agua es indivisible y no cedible por ningún motivo. Por lo tanto queda prohibida la cesión parcial o total a persona alguna, aun cuando ésta sea propietaria de otra unidad particular.

Artículo cuarenta y uno. Administración y operación del Sistema de Agua Potable. La administración y operación del sistema de distribución de agua potable será de exclusiva responsabilidad de COINSESA, de conformidad con el presente reglamento. En esta virtud sus autoridades nombrarán el personal idóneo para el efecto y determinarán su contratación, remuneración y despido en la forma en que lo estimen necesario. Los gastos incurridos en reparaciones o mejoras a la red de agua del condominio, serán a cargo la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”.

Artículo cuarenta y dos. Suspensión del Servicio. El servicio de agua se suspenderá cuando el usuario deje de pagar el servicio de agua, los excesos, si los hubiere, o cualquier otra cuota o deuda con COINSESA, durante dos meses consecutivos; también se suspenderá el servicio si se estableciere que el usuario ha defraudado a COINSESA por medio de alteraciones, maniobras o manipulaciones en las instalaciones de agua potable o se hubiere cedido total o parcialmente el servicio o dispusiere del agua para cualquier otro destino que no sea el de consumo en su unidad particular. La Junta directiva la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, podrá solicitar a COINSESA la suspensión del servicio de agua, si un usuario deja de pagar la cuota de mantenimiento, o cualquier otra cuota o deuda con la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”. Para tal efecto el personal debidamente acreditado de COINSESA tendrá acceso sin limitaciones al condominio las veinticuatro horas del día durante los trescientos sesenta y cinco días del año.

Artículo cuarenta y tres. Reanudación del Servicio. El servicio se reanudará con la cancelación de los pagos en mora que dieron origen a la suspensión del servicio, y mediante el pago previo de una cuota de reconexión que fijará periódicamente COINSESA. En el caso de alteración, manipulación o maniobra en las instalaciones, el servicio se reanudará cuando el usuario haya cubierto el valor de lo defraudado a COINSESA. En el caso de que la suspensión del servicio se haya originado por la falta de pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias y cualquier otra deuda con la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, este se reanudará cuando la junta directiva avise por escrito de la solvencia del usuario a COINSESA.

Artículo cuarenta y cuatro. Obligaciones de los Usuarios. Son obligaciones de los usuarios:

- A) Pagar las cuotas, así como los derechos por conexión y reconexión, y los de datación, en su caso.
- B) Pagar puntualmente y regularmente cualesquiera cuotas a que esté obligado.
- C) Pagar los costos y gastos ocasionados por comprobaciones, revisiones, reparaciones del contador y sus accesorios y válvulas de instalación por maniobras o manipulaciones en los mismos, así como el monto de lo defraudado, si este fuera el caso, y la multa correspondiente.
- D) Pagar el valor de un nuevo contador, sus accesorios e instalación cuando se compruebe que están inservibles los que se encuentren en uso, o por causa de robo.
- E) Dar aviso a las autoridades la entidad “ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA”, de cualquier anomalía o irregularidad que observe en la conexión domiciliar o en los

accesorios principales de la red de distribución de agua y fugas en cualquier tubería.

F) Reparar de inmediato cualquier irregularidad o anomalía que se manifieste en la instalación domiciliar interna, y reparar por su cuenta los desperfectos que la misma pudiera tener.

G) Mantener limpia y accesible la tapa de la caja de registro de su conexión domiciliar y en buen estado las instalaciones interiores y exteriores de la conexión.

Artículo cuarenta y cinco. Prohibiciones a los Usuarios. Además de las que establece la ley, la escritura de sometimiento del régimen y las que disponga la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA", la Junta Directiva o el Administrador si lo hubiere, los propietarios u ocupantes tendrán las siguientes prohibiciones:

A) Dar servicio de agua a otras unidades particulares, aunque fueran vecinas, especialmente si el servicio a éstas ha sido suspendido en razón de falta de pago o manipulación o no haya sido instalada la correspondiente conexión.

B) Introducir agua al Condominio en camiones cisterna o cualquier otro tipo de transporte, y en especial maquinaria para la perforación de pozos de agua o de cualquier otra naturaleza.

C) Abrir, cerrar o de cualquier forma manipular las llaves que corresponden a la red de distribución del agua potable o destapar las cajas donde se encuentran colocadas y romper o abrir agujeros para de alguna manera acceder las tuberías de distribución de agua potable. La violación de estas prohibiciones será sancionada con la suspensión del servicio y el cobro de la multa que fije la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA". La imposición de la multa se fijará por dichas autoridades de acuerdo a la gravedad de la falta.

Artículo cuarenta y seis. Administración Especial para el Sistema de Agua Potable del CONDOMINIO "ACACIAS DE CAYALÁ". La Junta Directiva, o el Administrador, en su caso, la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA", llevarán dentro de la contabilidad cuentas especiales relacionadas con el sistema de agua potable, su operación y mantenimiento y una cuenta corriente para cada usuario donde se anotarán cargos y pagos, en su caso. De existir contadores de agua, se leerán en forma mensual y así se realizarán los cargos y abonos a cada cuenta. En forma separada se llevará un registro de suspensiones y reconexiones de cada usuario, de los que oportunamente se informará a la Asamblea General la entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA".

Artículo cuarenta y siete. Creación de Fondos Especiales. La entidad "ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO ACACIAS DE CAYALÁ, SOCIEDAD ANÓNIMA", podrá disponer de la creación de fondos especiales mediante el pago mensual o periódico de cuotas extraordinarias y cuyo fin sea el mejoramiento del sistema de agua potable, la reposición de bombas y compra de repuestos de las mismas y la compra de nuevas bombas para casos de emergencia. Artículo Setenta y cuatro.- En caso de que el contador de agua no marque el consumo real por cualquier razón, este será cambiado por la empresa que surte el servicio a costo del propietario.

TÍTULO VIII. CAPITULO UNICO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Artículo cuarenta y ocho. EXTINCIÓN. El presente Régimen es perpetuo y en consecuencia no podrá extinguirse, salvo que llegare a emitirse alguna Ley de Condominio o similar, que llegare a regular este tipo de desarrollos y que por ley hubieses que adecuarse a la misma

Artículo cuarenta y nueve. MODIFICACION. Las normas establecidas en el presente régimen, salvo disposiciones especiales contenidas en el mismo, únicamente podrán modificarse con el voto favorable de los propietarios y accionistas de la entidad que será Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio que representen el setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo cincuenta. INTERPRETACION. Este reglamento se interpretara según el sentido natural y obvio que corresponda a las palabras en el contenida de acuerdo al diccionario de la Real Académica Española de la Lengua Castellana. Si las palabras contenidas tuvieren más de una aceptación y ello pudiera dar lugar a diversas interpretaciones, deben entenderse en el sentido que sea más favorable a los intereses comunes al espíritu de su creación los casos no previstos podrán resolverles dentro de sus respectivas atribuciones por el Consejo de Administración y la Asamblea General de accionistas de la entidad Propietaria de la finca que constituye las áreas comunes del Condominio si no estuviesen contemplados o fuesen poco viable y poco expedita alguna resolución contemplada en las leyes vigentes al momento en que se suscite la controversia.

Artículo cincuenta y uno: Servidumbres de Energía Eléctrica, Agua Potable, Teléfono y otros servicios: Se autoriza a la entidad desarrolladora o la entidad propietaria de las áreas comunes del Condominio, a constituir sobre dichas áreas comunes del Condominio, aún y cuando se hayan vendido lotes, las servidumbres de conducción de energía eléctrica a favor de la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima, o a la entidad que la entidad desarrolladora designe, para poder dotar del servicio eléctrico a todos los lotes del Condominio. Igualmente, se autoriza a la entidad desarrolladora o la entidad propietaria de las áreas comunes del Condominio, a constituir sobre dichas áreas comunes del Condominio, aún y cuando se hayan vendido lotes, las servidumbres de tuberías para de conducción de agua a favor de la Empresa COINSESA, o a la entidad que la entidad desarrolladora designe, para poder dotar del servicio de agua a todos los lotes del Condominio o las servidumbres de tuberías para la conducción de servicio de las líneas telefónicas, para poder dotar del servicio de teléfono a todos los lotes del Condominio.

Artículo cincuenta y dos: Se autoriza expresamente a que la entidad desarrolladora para que pueda desmembrar de los lotes existentes, nuevas fincas para formar más lotes, siempre y cuando se cumplan con las normas que se indican en éste Reglamento. Igualmente, la entidad desarrolladora queda exenta de pagar cuotas de mantenimiento y cuotas extraordinarias por lotes que no sean vendidos o que sean trasladados a entidades del grupo desarrollador, siempre y cuando no sean para uso o construcción de ningún tipo. Como ya se indicó, durante los primeros siete (7) años de vigencia de este Condominio, contados a partir del día de hoy, fecha de otorgamiento de esta escritura, el Administrador será designado por la entidad **LONG HORN VENTURES, SOCIEDAD ANÓNIMA**, como promotora y desarrolladora del Condominio, y ratificado o cambiado en la primera sesión de la Asamblea General de Propietarios, después de transcurrido este plazo. La promotora fijará los honorarios del primer Administrador; en las posteriores designaciones, será la Asamblea General de Propietarios quien fije dichos emolumentos.

Artículo cincuenta y tres: Las ducterías de servicios del Condominio, son propiedad de COINSESA, y no podrán ser utilizadas para canalizar otros elementos que no sean aquéllos para los que fueron creados y en consecuencia no se podrán utilizar para nada más que lo que corresponda al destino que COINSESA le dé a los mismos.

Artículo cincuenta y cuatro: VIGENCIA. El presente reglamento estará en vigor y deberá tener la observancia y positividad que inspiran a las leyes y por lo tanto ser cumplido, observado y respetado como ley para las partes desde el momento que sea debidamente inscrito ante el Registro General de la Propiedad, momento en que entrara en vigor inmediatamente.