

COPIA

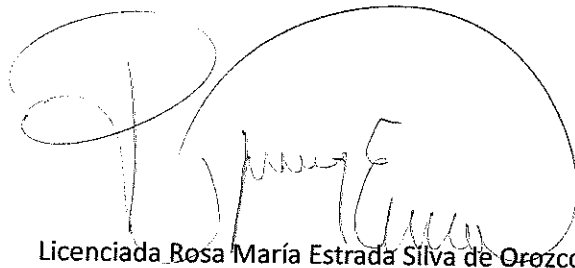
Guatemala, 12 de abril de 2021

**Señores**  
**Asamblea de Propietarios del**  
**Condominio Condado San Nicolás Tres Fase 1**  
**Municipio de Mixco, Departamento de Guatemala.**

**Estimados vecinos:**

Por este medio me permito remitirles la Propuesta de Normas de Convivencia de nuestro Condominio, favor someterlo a comisión de estilo, para separarlo por secciones, Capítulos y Títulos. Consta 12 folios.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosa María Estrada Silva de Orozco', is written over a large, faint circular stamp or watermark.

Licenciada Rosa María Estrada Silva de Orozco

# Propuesta de Normas de Convivencia Condado San Nicolás III Fase I



## CAPITULO I CONOCIMIENTO, OBLIGATORIEDAD, VIGENCIA Y MODIFICACIONES DE LAS PRESENTES NORMAS

- I. Las Normas de Convivencia aprobadas por la Asamblea General de Propietarios del Condominio Condado San Nicolás III Fase I, son complementarias al Reglamento de Copropiedad, Escritura Constitutiva de la Asociación de Propietarios; su vigencia se rige desde el momento de su aprobación y socialización que se realiza con fecha \_\_\_\_\_ y hasta su reforma aprobada en Asamblea General de Propietarios y consecuente socialización de una nueva versión por parte de la Administración.
- II. Ningún propietario puede alegar desconocimiento del Reglamento de Copropiedad, Condominio y Administración del proyecto, ni de las presentes normas, en virtud que las mismas fueron aceptadas desde el momento de suscribir su compraventa y pesan como limitación sobre su finca inscrita en el Registro General de la Propiedad, siendo los propietarios totalmente responsables del comportamiento de sus inquilinos.
- III. Los propietarios que alquilen sus inmuebles incorporarán en los contratos una cláusula de observación y cumplimiento de las presentes normas, indicando en ella que en caso de persistir situaciones de mala conducta y no observación de ellas y del Reglamento de Copropiedad por parte del inquilino, esto será causal de terminación anticipada del contrato. Esto no exime al propietario de todas sus obligaciones.
- IV. Todos los propietarios e inquilinos, así como sus visitantes y personal a su servicio, están obligados a respetar y hacer respetar las normas aquí comprendidas y en el Reglamento de Copropiedad, Condominio y Administración.

## CAPITULO II MEJORAS Y CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER INDIVIDUAL

1. Los propietarios pueden hacer o autorizar que se hagan dentro de su unidad habitacional, toda clase de obras o reparaciones, siempre que NO DAÑEN, NI MODIFIQUEN o afecten de manera alguna los bienes y elementos comunes del condominio. Tampoco pueden modificarse o afectarse fachadas frontales, laterales o traseras, techos, garajes, jardinerías y todas aquellas que afecten la seguridad, salubridad, estructura o solidez, estética y funcionalidad general del proyecto o complejo, ni se perjudiquen los derechos de los demás propietarios. Toda construcción debe cumplir a cabalidad con lo regulado en el artículo quinto del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Se consideran alteraciones a las fachadas: colocar cualquier tipo de fachaleta en paredes o jardinera, instalar pisos en garajes, instalar portones y sustituir los jardines frontales con otro tipo de construcción. Asimismo, las casas que colinden con áreas comunes deberán conservar la unidad y estética en toda construcción, así suceda en la parte trasera del inmueble.

2. Las mejoras, obras y reparaciones deberán hacerse del conocimiento de la Junta Directiva y/o Administración, acompañando cuando por la naturaleza de la construcción lo amerite, un plano firmado por un profesional especializado en la materia colegiado activo y un programa de las obras o reparaciones que se desea emprender, como el listado de materiales y acabados para conservar la uniformidad del condominio, preferente adjuntando fotografías que evidencie el antes y el después de la construcción.

El objetivo de brindar información a la Junta Directiva y/o administración es el control del personal ajeno que hará ingreso al condominio tales como proveedores, contratistas o albañiles, además de vehículos pesados que pueden causar daños en áreas comunes o privadas.

El propietario es el único responsable de todo el personal que ingrese al condominio para cualquier trabajo que se realice en su propiedad y es la persona encargada de velar porque se cumplan con los lineamientos y reglas del condominio.

La Administración asimismo podrá vetar el ingreso de proveedores, camiones repartidores de materiales de construcción y otros sino se ha concedido la autorización relacionada.

3. La Junta Directiva tendrá la facultad de vetar la intención del propietario de realizar mejoras, obras o reparaciones, indicando por escrito las razones por las que considera que no deben realizarse, pudiendo sugerir al propietario las modificaciones que podrán ser aceptadas o rechazadas.
4. Todo propietario que desee realizar una construcción permitida, deberá contar con la aprobación previa del anteproyecto por parte de la Junta Directiva del Condominio, antes de presentar la solicitud de licencia de construcción ante la Municipalidad de Mixco. Las decisiones que la Junta Directiva del Condominio tomó en esta materia son apelables ante la Asamblea General de Propietarios del Condominio.
5. Queda prohibido la instalación en la parte frontal o lateral de las viviendas de portones, pérgolas o cerramientos de cualquier tipo o lateral de las unidades habitacionales, si las mismas son visibles desde el exterior y afectan la unidad arquitectónica del condominio.
6. Los propietarios están obligados a utilizar los códigos autorizados para pintura de casas, disponibles en la Administración del proyecto.
7. **Las construcciones, mejoras o ampliaciones que se realicen sin cumplir los procedimientos anteriormente indicados, serán sancionados con una multa de diez mil Quetzales exactos (Q.10,000.00), sin perjuicio de la obligación del propietario de demolición y restitución de la estructura a la forma originalmente definida bajo su propia cuenta y costo. La multa definida en el presente artículo podrá hacerse efectiva a partir de la fecha de socialización de las presentes normas.**

La Junta Directiva estará facultada para evaluar y conceder plazos específicos a los propietarios que ya han realizados modificaciones, para que acrediten el permiso concedido por la Administración a cargo de la Desarrolladora o las licencias de construcción que correspondan, para que pueda evaluarse la regularización de la construcción realizada.

### CAPÍTULO III UTILIZACIÓN DE LOS BIENES COMUNES

- Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del Condominio conforme a su naturaleza y destino normales, sin restringir, disminuir o dificultar el derecho de los demás propietarios, lo anterior limitado por las regulaciones definidas en el Reglamento de Copropiedad, Condominio y Administración del proyecto.
- En todo evento, el propietario quedará directa y personalmente responsable por los daños y perjuicios que ocasione tanto a áreas o equipos comunes o de terceros, por el mal uso de los bienes, servicios e instalaciones, y por los que causen las personas que ocupen, visiten o arrienden las unidades particulares y por sus invitados, visitantes o dependientes.
- En la utilización de las áreas comunes el propietario es el responsable de los daños y perjuicios que ocasionen él, sus familiares, dependientes, empleados o visitantes, lo que lo hace responsable de resarcir por los daños causados.
- Queda prohibido a los propietarios permitir el ingreso y uso **HABITUAL** (*Se define como habitual, al uso que se hace a menudo, reiteradas veces, o que es frecuente*) a terceras personas de las áreas comunes del Condominio, ya que son de uso diario exclusivamente para residentes del condominio.

Se considerarán visitas ocasionales aquellas que visiten el Condominio de forma esporádica y no exceden un número de cinco (5) personas por inmueble. Las visitas ocasionales podrán hacer uso, en compañía del propietario, de las áreas comunes, entendidas estas como piscina, áreas verdes, juegos infantiles, canchas deportivas y gimnasio.

- El uso de juegos infantiles y canchas deportivas, en la medida de lo posible deberá hacerse bajo la responsabilidad de un adulto, en virtud que el condominio no cuenta con servicio de primeros auxilios. Asimismo, los juegos infantiles deberán ser utilizados conforme al parámetro de edad, peso y estatura apto según el juego infantil que trate.
- Está prohibido realizar conexiones ilegales a la red de distribución de agua o hacer uso de los chorros instalados en áreas comunes o en otra propiedad para beneficio individual, tales como lavar vehículos, regar jardines, o para evadir la suspensión del servicio de agua causado por falta de pago de las cuotas respectivas, etc.

*Cada acción u omisión que se realice respecto a la utilización de los bienes y áreas comunes serán sancionados con una multa de Trescientos Quetzales exactos (Q.300.00), sin perjuicio de la obligación del propietario de restituir los daños y perjuicios que sean causados por sí mismo o terceras personas dependientes.*

*En caso la acción u omisión sea cometida por un menor de edad, corresponderá al personal de seguridad notificar a la Administración, quien a su vez comunicará a los padres o encargados las acciones u omisiones cometidas por el menor e impondrá las sanciones respectivas, siempre que el daño no sea el resultado del deterioro normal por uso de infraestructuras o equipos.*

#### CAPÍTULO IV PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

- Los propietarios y en general cualquier persona que ocupe, visite o arrende las unidades habitacionales, sus invitados, visitantes o dependientes, **TIENEN PROHIBIDO:**
- Consentir, promover, efectuar o ejecutar en su unidad habitacional y en las áreas que integren el proyecto o complejo actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia que se encuentren vigentes.
- Acumular en sus unidades habitacionales sustancias que puedan poner en peligro la seguridad del inmueble, de las personas y del proyecto. Igual prohibición existe para el almacenamiento o utilización de materias que produzcan malos olores, humo, humedad o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios, vecinos o a las personas que visiten el proyecto, o bien sustancias prohibidas por la ley.
- Acumular, depositar e incinerar en el interior y exterior de sus unidades particulares o en las áreas comunes basura, desperdicios y toda clase de desechos, así como también arrojar objetos, basuras o desperdicios a la vía pública o a cualquiera de las áreas comunes del proyecto.
- Hacer o consentir que se haga en sus unidades habitacionales ruidos que molesten a los demás copropietarios o visitantes del proyecto. En consecuencia, cada propietario deberá velar porque en **cualquier hora del día** se haga un uso razonable y discreto, con volumen moderado, de aparatos de sonido, instrumentos musicales y todos aquellos que perturben la tranquilidad. La administración estará facultado para llamar al orden a los vecinos que incumplan con la presente disposición. Si un vecino va a realizar modificaciones o mejoras significativas en su vivienda y necesita la utilización de herramienta y/o maquinaria que generan ruido deberá acoplarse a los horarios establecidos por administración.
- Escuchar por sí o por sus visitantes o dependientes aparatos de sonido con volumen alto en las áreas comunes, propiedad privada ajena, vía pública y dentro de los vehículos. Se exceptúan aquellas actividades de participación general realizadas por la Junta Directiva o la Administración o que cuenten con el aval de estas por razones de interés general.
- Obstruir o impedir con cualquier clase de objetos las áreas comunes o de circulación, así como las vías de acceso.
- Descargar cualquier tipo de mercadería o materiales de construcción en áreas comunes. Si por algún motivo se requiere descargar un material específico en un área común deberá contar con el permiso por escrito de administración y en un lapso no mayor a 12 horas deberá de ser removido del lugar.
- Tener animales que causen molestias a los otros propietarios, inclusive domésticos. Será facultad de la Administración evaluar y someter a conocimiento de la Junta Directiva los casos específicos en donde por solicitud de otros residentes o por iniciativa de la Administración, se determine que mascotas están generando inconvenientes de higiene, espacio y tranquilidad para otros propietarios pudiendo la Administración evaluar y corroborar la situación para proponer a la junta directiva alternativas de solución a la situación.

Las mismas disposiciones son aplicables para los casos en que se determine que se dejan animales en los inmuebles sin vigilancia por más de cuarenta y ocho (48) horas para fines de guardianía.

- Pasear a mascotas y/o permitir su circulación en áreas comunes SIN SUPERVISIÓN Y SIN CORREA. La Junta Directiva o la Administración podrán disponer de algún área de las áreas comunes en donde se permita pasear mascotas sin correa, lo cual comunicará a todos los propietarios.

**Normas de Convivencia**  
**Condado San Nicolás III Fase I**  
**Aprobadas por la Asamblea General de Propietarios**



Los propietarios al pasear sus mascotas en áreas comunes, áreas de ingreso y salida del Condominio y en áreas de propiedad privada deberán llevar consigo en todo momento bolsa para recoger los excrementos y depositarlos en el basurero correspondiente, en caso se valide que una mascota ensució áreas comunes y/u otros jardines sin que el propietario limpie se procederá a colocar la multa definida en el artículo 37.

Los propietarios de mascotas de razas peligrosas, definidas así en las normas legales vigentes, están obligados a pasear y permitir la circulación de mascotas además de la correa, utilizando el respectivo bozal para evitar accidentes. (Decreto 113-2013. Ley para el Control de Animales Peligrosos.) De no cumplirse con este aspecto se procederá a colocar la multa definida en el artículo 37.

La Administración deberá llevar un registro de las mascotas que existan en el Condominio, para efectos de identificación de las mascotas, así como determinar el número de las mismas para control y participación en actividades especiales que se lleven a cabo.

- Tener en sus viviendas aves de corral, tales como: gallos, gallinas, pavos o patos.
- Utilizar las unidades habitacionales como sitio de crianza de animales o utilizar animales para guardianía (Animales solos sin vigilancia por más de 48 horas), estando facultada la Administración para requerir el apoyo de asociaciones de animales, autoridades u otros entes para corregir tal situación.
- Utilizar las áreas comunes, distintas a la Casa Club o aquellas que en un futuro se construyan para tal fin, para celebración de fiestas, recepciones o reuniones sociales, entiéndase calles, canchas, áreas verdes, juegos, etc. Las actividades organizadas por Administración o Junta Directiva para beneficio común si podrán realizarse en áreas comunes.
- Usar las calles interiores para aprendizaje de conducción de vehículos automotores de cualquier tipo, así como la conducción peligrosa en motos de dos o cuatro ruedas. El manejo de vehículos o motos (que requieren licencia) por personas menores de la edad requerida por las leyes de tránsito.
- Usar las calles o banquetas para almacenar materiales, hacer mezclas de repello o concreto o hacer fuego o fogatas.
- Parquear vehículos en espacios señalizados como no permitidos (línea roja) o los designados para otra unidad habitacional. Lo anterior, en el entendido que únicamente pueden usar los parqueos de visitas las personas que no residen en el Condominio.
- Sacar la basura de las unidades particulares en la forma, tiempo y condiciones distintas de las que establezca el Administrador.
- Impedir u obstaculizar la identificación de las visitas, empleados, dependientes, invitados, etc. por parte de la Administración o la empresa de seguridad y vigilancia y de esta forma menoscabar la seguridad del condominio.
- Exceder la velocidad de veinte (20) kilómetros por hora permitidos y circular en contra de la vía incluyendo mensajeros o repartidores. La Administración está facultada para prohibir el ingreso de proveedores y/o visitas que reincidan en no respetar el límite de velocidad permitido y las normas generales del condominio y que atenten contra la seguridad de los habitantes. En el caso de repartidores (servicios delivery) o mensajeros deberán circular sin casco dentro del condominio y someterse a las revisiones que se definan.
- Colgar en las ventanas o poner en lugares visibles de los inmuebles, ni de forma temporal, ni definitiva, las prendas de vestir y demás artículos personales, alfombras, toallas u otros.
- El uso, instalación o almacenamiento de antenas, equipo de aire acondicionado u objetos de cualquier tipo en los garajes, terrazas, jardines frontales, jardines traseros, ventanas o balcones de los inmuebles que den mal aspecto a los mismos y que sean visibles al exterior. También se prohíbe el uso excesivo de adornos (a excepción de celebraciones en especial o días festivos) o plantas en balcones y/o fachadas frontales.

Todo propietario es responsable de la poda y limpieza de jardines traseros de maleza, arboles, plantas trepadoras, basura o excrementos de mascotas. La Administración cuando determine que un inmueble no cumple con la poda y limpieza de jardines frontales podrá a costa del propietario podar y limpiar el mismo para conservar el ornato y estética del condominio.

- Colocar o adherir en las ventanas y partes exteriores de sus unidades particulares, sus áreas de estacionamiento, aun cuando den a sus jardines, o en las áreas comunes, cualquier clase de anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos o profesionales o de publicidad, objetos incluyendo artefactos o implementos de

cualquier naturaleza, así como también distribuir publicidad o volanteo de casa en casa. Para el efecto podrá comunicar a la Administración su información, para que si se considera pertinente la misma quede a disposición de los vecinos en la oficina o por los medios de difusión que la Administración defina.

- Mantener instaladas en sus propiedades adornos de época tales como: Adornos Navideños (permitido del 1 de noviembre al 3 de febrero del año siguiente); Halloween (permitido del 15 de octubre al 8 de noviembre del mismo año); Independencia (permitido del 1 de septiembre al 8 de octubre del mismo año). Adornos de alguna otra festividad, conforme la Administración lo informe.

*La realización de cada una de las prohibiciones descritas del numeral 14 al 36 dará lugar a la imposición de una multa de Trescientos Quetzales (Q.300.00) por cada vez que sea cometida.*

#### CAPITULO V DESTINO DE LOS INMUEBLES

Conforme lo establece el Régimen de Copropiedad y Administración del Condominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad y que pesa sobre cada uno de los inmuebles que conforman el Condominio, está prohibido variar el fin o destino para el cual fue creado el inmueble, es decir cambiar su giro de vivienda unifamiliar a un giro comercial, estando prohibido la instalación de cualquier tipo negocio, empresa, incluso funcione a puerta cerrada, así como tiendas, mini tiendas, librerías, ventas de regalos, bodegas, abarrotes, talleres mecánicos, colegios, guarderías o day care, ventas de gas, panaderías, tortillerías y en general cualquier tipo de comercio.

Si la Administración identifica que un inmueble es utilizado para oficina o cualquier tipo de negocio, la Asamblea le autoriza a prohibir el ingreso de toda visita a dicho inmueble sin excepción alguna.

Una vez la Administración establezca la existencia de un comercio o negocio, podrá sin previa llamada de atención, imponer una sanción inicial de Quinientos Quetzales (Q.500.00), notificando al infractor un plazo máximo de treinta (30) días calendario para que cese operaciones comerciales de forma definitiva dentro del Condominio. Al transcurrir los treinta (30) días sin cesar operaciones, dará inicio la imposición de una multa diaria de Trescientos cincuenta quetzales (Q.350.00), la cual podrá incrementarse en un cincuenta por ciento (50%) cada treinta días calendario, en caso el propietario no cese operaciones.

El pago de la multa no convalida ni autoriza la permanencia del negocio o comercio dentro del condominio. Si el infractor paga las multas pero no corrige la situación faculta a la Junta Directiva a exponer su caso ante la Asamblea General de Propietarios con el objeto de contar con autorización para iniciar las acciones legales respectivas por incumplimiento del Régimen de Copropiedad y Administración.

#### CAPITULO VI HORARIOS DEL PROYECTO Y ÁREAS COMUNES.

- Los visitantes podrán ingresar al Condominio identificándose en garita utilizando los equipos disponibles para identificación. Los propietarios son los únicos que pueden autorizar el ingreso de sus visitantes, en cuyo caso los guardias haciendo uso del sistema tele-entry solicitaran autorización de ingreso a los propietarios.
- Si los propietarios no autorizan el ingreso de sus visitantes los mismos no podrán ingresar al Condominio. Los propietarios son responsables de informar a la Administración sus datos de contacto telefónico y cualquier cambio que hagan al mismo para efectos de contar con un canal de autorización actualizado.
- El personal de seguridad para efectos de registro, solicitará un documento de identificación, mismo que corroborará y escaneará en el equipo respectivo, conservará el mismo durante el tiempo que la visita se encuentre dentro del proyecto y devolverá al visitante a su retiro.

- El personal de seguridad en todo momento será responsable de hacer expedito el paso para bomberos o llamadas de emergencia, en cuyo caso si por la situación no hay validación de ingreso, un guardia podrá acompañar al personal hacia donde se dirija.

La Junta Directiva y/o Administración en coordinación la empresa que preste el servicio de seguridad y vigilancia podrá definir protocolos de seguridad y nuevos procedimientos que fortalezcan los controles.

- Las canchas deportivas y área de juegos, podrán ser utilizados de las 6 a las 21 horas todos los días. Para fines de semana, asuetos y días festivos el horario será de 7 a 22 horas.
- El Horario autorizado para ingreso de proveedores y realización de trabajos en las viviendas, incluidas construcciones y reparaciones que cuenten con la autorización respectiva y otros desempeñados directamente por los propietarios tales como martillar y barrenar, poda y trabajos de jardinería, etc., será de lunes a viernes de 7 a 18 horas. El horario para sábados, domingos y días festivos será de 8 a 16 horas.

En caso se trate de trabajos o reparaciones **que no generen ruidos** o molestias a los vecinos podrá trabajarse de lunes a viernes hasta las 20:00 horas y los sábados, domingos o días festivos hasta las 18 horas.

- El personal doméstico no tendrá restricción de horarios, Sin embargo, será responsabilidad de cada propietario comunicar a la Administración su autorización de permitir el ingreso diariamente o notificar cualquier variación a efectos de contar con autorización expresa del propietario.

***El incumplimiento a cualquiera de los horarios señalados en el presente apartado dará lugar a la imposición de una multa de Trescientos Quetzales (Q.300.00) por cada vez que se incumpla.***

***En caso la acción u omisión sea cometida por un menor de edad, corresponderá al personal de seguridad notificar a la Administración, quien a su vez comunicará a los padres o encargados las acciones u omisiones cometidas por el menor e impondrá las sanciones respectivas, siempre que el daño no sea el resultado del deterioro normal por uso de infraestructuras o equipos.***

#### **CAPITULO VII**

#### **DISPOSICIONES APLICABLES A MUDANZAS**

- El Horario autorizado para mudanzas será de lunes a viernes de 7 a 18 horas. Para sábados, domingos y días festivos el horario será de 8 a 18 horas.
- El propietario o inquilino que realizará la mudanza tanto de ingreso como de salida del Condominio, está obligado a gestionar el día hábil previo a la mudanza y en el horario de atención establecido, las autorizaciones respectivas.

Para poder autorizar la mudanza el propietario deberá estar al día con sus cuotas de mantenimiento. Para el caso de inquilinos se requerirá carta de autorización del propietario tanto para el ingreso como para el retiro del condominio.

- El personal de seguridad está facultado para requerir al propietario o inquilino que desee ingresar o egresar del Condominio con transporte de mudanza, la autorización emitida por la Administración. En caso no presente su autorización se negará la entrada o salida del Condominio en tanto se entregue este documento. En el caso de salida del Condominio, la autorización incluirá la indicación sobre la solvencia de pago de cuotas.
- La administración es responsable de otorgar la autorización respectiva previa validación de la solvencia en el pago de cuotas de mantenimiento. En el caso de inquilinos, la Administración no es responsable de requerir pagos de renta atrasados u otros adeudos que los inquilinos posean con los propietarios por negociaciones particulares realizadas, ni a impedir la salida del Condominio por tales conceptos.

***El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones señaladas del numeral 45 al 48 dará lugar a la imposición de una multa de trescientos Quetzales (Q.300.00), sin perjuicio de no permitir o autorizar la mudanza hasta que no estén cumplidos los requisitos anteriores.***

#### **CAPITULO VIII**

#### **ACCESO PEATONAL AL CONDOMINIO**

- Los guardias de seguridad están facultados para negar el ingreso al Condominio a todo tipo de vendedores ambulantes (con excepción de los proveedores autorizados debidamente por administración), repartidores de publicidad y toda aquella persona que ignore el nombre de la persona que pretenda visitar, así como de toda persona que por sus características y actitudes resulte sospechosa y se considere riesgoso su ingreso (personas en estado de ebriedad o que se presuma que incluso con autorización del vecino puedan realizar desórdenes en la vía pública).

- Los propietarios o la persona que ocupe o arrende las unidades habitacionales, será responsable de trasladar a la Administración la información actualizada sobre sus empleadas domésticas, contratista cualquier otro empleado que haga una labor de forma temporal o permanente.

En caso los residentes deseen obsequiar al personal doméstico u otro artículos, objetos, equipos u otros, deberán hacerlo del conocimiento previo de la Administración, autorizando el egreso de dichos artículos.

Está prohibido el ingreso de menores de edad que sean visitantes, a menos que un residente mayor de edad se haga responsable del ingreso y exista un listado de invitados socializado con la Administración. Asimismo, está prohibido que un menor de diez (10) años salga peatonalmente del condominio sin ningún responsable a cargo.

**El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones señaladas del numeral 50 al 52 dará lugar a la imposición de una multa de trescientos Quetzales (Q.300.00).**

#### CAPITULO IX ACCESO VEHICULAR

- Únicamente está permitido el ingreso de camiones que se dediquen a lo siguiente: Recolectar Basura y desechos sólidos; dejar o recoger materiales de construcción (*siempre que la construcción cuente con la autorización respectiva*); distribuidores de agua purificada; distribuidores de entrega de muebles o electrodomésticos; vehículos que realicen mudanzas. También será permitido el ingreso de buses escolares, mediante aviso a la Administración de la información general de dicho transporte.

El ingreso de los anteriores vehículos se autoriza en el entendido que su ingreso es temporal y para cumplir con un fin específico. Está prohibido el estacionamiento de este tipo de vehículos en cualquier área del Condominio por más de cuatro (4) horas.

- En todos los casos anteriores, estos deben cumplir con identificarse e indicar hacia donde se dirigen y ser autorizados por los propietarios.
- En el caso de distribuidores de materiales de construcción, no será autorizado su ingreso si el inmueble al que se dirige no cuenta con la autorización de construcción respectiva extendida por la Administración.
- TAXIS: Se autoriza el ingreso de taxis, mototaxis, previa notificación a la Administración para que este autorice su ingreso. La Administración podrá autorizar permisos para casos específicos por causas debidamente justificadas, quedando bajo responsabilidad del propietario reportar los datos que permitan identificar el taxi como de ingreso recurrente.

**El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones señaladas del numeral 54 al 57 dará lugar a la imposición de una multa de trescientos Quetzales (Q.300.00).**

#### CAPITULO X SUSPENSIÓN DE SERVICIOS POR FALTA DE PAGO DE CUOTAS DE MANTENIMIENTO

El pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias se hará mensualmente independientemente que la unidad habitacional se encuentre ocupada o no, en forma anticipada conforme al mecanismo de pago que la Administración defina. De la misma forma serán exigibles aquellas cuotas de carácter extraordinario adoptadas por la Asamblea.

Las cuotas ordinarias deberán ser pagadas a partir de la fecha en la que administración habilite el pago en el sistema bancario conforme a la programación realizada y hasta el día diez (10) de cada mes. A partir del día once (11) y hasta



el último día del mes, ya sea treinta (30) o treinta y uno (31) será cobrado un monto de Diez Quetzales diarios (Q.10.00) en concepto de pago extemporáneo.

La falta de pago de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y en general cualquier cargo que la Asamblea o la Junta Directiva en el uso de sus facultades acuerde, limitara el uso de las áreas de uso común y dará lugar a la suspensión del servicio de agua, inhabilitación de los TAGS o el dispositivo de acceso que en un futuro se defina, así como la suspensión del servicio de extracción de basura, debiendo el propietario identificarse como visitante para acceder al Condominio.

Por tratarse de un pozo de agua de naturaleza privada, cuyo costo, bombeo y distribución se sufraga con el pago de las cuotas comunes, la falta de pago en tiempo, forma y lugar establecido generará la suspensión de servicio de agua generando costos de reconexión a cuenta de cada propietario y residente, conforme la Administración lo indique.

La Administración estará facultada para negociar convenios de pago hasta *cuatro meses plazo*, con los propietarios que presenten el equivalente a tres o más cuotas de mantenimiento pendientes de pago incluidas moras, multas o cualquier otro cargo, en cuyo caso solicitará a la Junta Directiva la aprobación final del convenio. El convenio deberá incluir obligatoriamente la disposición que la falta de pago de una sola de las cuotas del convenio que fueran pactadas, dará lugar a la suspensión inmediata del suministro de agua y al pago de la totalidad del saldo pendiente.

**CAPITULO XI  
USO DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES  
Y CUMPLIMIENTO DE NORMAS AMBIENTALES**

La Administración será responsable de realizar verificaciones periódicas que permitan evaluar el cumplimiento de las normas por parte de los residentes en cuanto a los desechos que están siendo expulsados de las viviendas pudiendo para el efecto contratar a los expertos, ya sean estas personas naturales o jurídicas que dictamen sobre el tema.

Asimismo, la Administración se encuentra facultada para informar a la Junta Directiva los resultados de dicha evaluación a efecto que se impongan las sanciones respectivas y se reporte a las autoridades gubernamentales correspondientes cualquier acción que ponga en riesgo el cumplimiento de las normas ambientales.

**CAPITULO XII  
USO DE AGUA Y COBRO DE EXCESOS**

Con el fin de regular el uso de agua, conservación y mantenimiento de la planta de tratamiento y reducir costos de energía eléctrica, se establece que a partir de 30.01 metros cúbicos se cobrará un monto por cada metro cubico en concepto de exceso, conforme los rangos siguientes:

- a) De 30.01 a 40 metros cúbicos: Q.15.00 por cada metro cubico de exceso.
- b) De 40.01 metros cúbicos en adelante: Q.30.00 por cada metro cubico de exceso.

La Administración será responsable de llevar un control histórico de lecturas de agua, de forma que los propietarios no se excedan del número de metros cúbicos autorizados y a la vez se cobre el exceso que corresponda, el cual quedará en beneficio del condominio para mantenimientos y mejoras que se consideren necesarios.

Cuando la Administración detecte el exceso en una de las viviendas, deberá remitir la información al propietario, dándole como plazo hasta la siguiente lectura para haber corregido cualquier fuga o inconveniente. Si en la siguiente lectura el exceso persiste se procederá al cobro del exceso.

**CAPITULO XIII  
PAGO DE DAÑOS A INSTALACIONES, AREAS, BIENES Y EQUIPOS DE USO COMUN**

Si como resultado de una acción o conducta prohibida, negligencia, imprudencia, impericia, travesura o un descuido, se causaren daños a la infraestructura, instalaciones, áreas, bienes o equipos de uso común, incluido el equipo en garita de ingreso (plumillas, lectoras, cámaras, etc.), el propietario quedará directa y personalmente responsable por los daños y perjuicios que ocasione, por los que causen las personas que ocupen, visiten o arrienden las unidades particulares, por sus invitados, visitantes o dependientes, incluidos hijos menores de edad, así como por los causados por proveedores o repartidores que hubiesen visitado su inmueble, con los cuales será solidariamente responsable.

En caso de daños, la Administración está facultada a solicitar el pago de una cantidad igual al monto pagado en reparación, sustitución o compra que haya debido realizarse, sin más responsabilidad que poner a la vista del residente el presupuesto y documentación de soporte del pago de realizado.

El pago de los daños y reparaciones podrá ser cargado en la misma cuenta de pago de las cuotas de mantenimiento por lo que su falta de pago generará suspensiones de los servicios por falta de pago.

Para asegurar que los daños serán reparados adecuadamente y continuar el funcionamiento óptimo del Condominio, la Administración está facultada a realizar las reparaciones ÚNICAMENTE con los proveedores que la Junta Directiva apruebe, no pudiendo el vecino solicitar una reparación con proveedor distinto al aprobado.

Cualquier decisión que sobre daños emita la Administración es apelable por el propietario ante la Junta Directiva.

En el caso de daños personales a terceros causados por el propietario, sus dependientes, inclusive sus mascotas, deberán resolverse entre la parte causante y la parte afectada, en todo caso los propietarios deberán garantizar que la persona o las personas afectadas reciban atención médica profesional y asumir los costos de la consulta, diagnóstico y el tratamiento respectivo.

#### CAPITULO XIV CONTROL DE INQUILINOS

La Administración podrá implementar las normas y procedimientos que determine necesarios para velar por la idoneidad de las personas que deseen rentar inmuebles dentro del Condominio.

Para tal efecto, podrá solicitar: Copia de DPI o pasaporte en el caso de extranjeros, información con nombres completos de las personas que vivirán en la casa, cartas de referencia o recomendación. Asimismo, los propietarios deberán incorporar en los contratos respectivos la obligación de los inquilinos de respetar las normas del Reglamento de Copropiedad y Administración, las presentes normas de convivencia y las que en un futuro la Administración, Junta Directiva o Asamblea definan.

En todos los casos, la Administración solicitará al propietario del inmueble y al futuro inquilino la firma de un Documento Privado de Compromiso con firma autenticada, en donde se documente una responsabilidad solidaria y mancomunada entre el propietario y arrendatario sobre cumplimiento de normas, pagos y demás aportes que se establezcan.

La falta de cumplimiento por parte del inquilino del régimen legal del Condominio faculta la imposición de sanciones y la solicitud al propietario de concluir de forma anticipada cualquier convenio o contrato de arrendamiento o uso que posea.

***Sin el cumplimiento de las normas ya identificadas no será autorizada mudanza alguna. La sanción por arrendar el inmueble sin agotar el procedimiento de autorización en la Administración, sin perjuicio de la suspensión de los servicios y obligación de rescindir el contrato o negociación respectiva será de Cuatro mil Quetzales (Q.4,000.00).***

#### CAPITULO XV CASOS ESPECIALES

Cualquier agresión verbal o física por parte de residentes, sus familiares inclusive menores de edad o sus dependientes, de las que sea objeto el personal administrativo y/o de seguridad en cumplimiento de sus funciones, deberá ser sujeto de sanción. Quinientos Quetzales (Q.500.00) si se trata de agresión verbal y Un mil Quetzales (Q.1,000.00) si se trata de agresiones físicas.

Queda terminantemente prohibida la utilización de armas de fuego dentro del condominio, disposición amparada en la Ley de Armas y Municiones y su Reglamento, aplicando lo anterior para los residentes, dependientes o visitas del propietario.

Todo guardaespaldas, deberá permanecer adentro del inmueble del propietario, en caso que se detecte que el guardaespaldas permanece fuera del inmueble, en áreas comunes o circula dentro del condominio se procederá a imponer una multa de Un mil Quetzales (Q.1,000.00) por cada incumplimiento.

<b>CAPITULO XVI                  PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICIÓN DE SANCIONES</b>	
	Las denuncias no requieren formalidad alguna y pueden realizarse vía telefónica, electrónica o físicamente indicando su nombre y número de casa, así como la identificación concreta del propietario que denuncia y la infracción cometida. La Administración tendrá dos (2) días hábiles para acusar recibo de la denuncia, salvo que se trate de temas de urgencia, en cuyo caso la Administración deberá accionar de forma inmediata. La Administración deberá implementar los procedimientos que permitan monitorear y dar seguimiento a las gestiones, denuncias o solicitudes que se planteen.
	Ante cualquier infracción que sea denunciada, o que por conducto del personal de seguridad o personalmente el Administrador conozca, se deberá realizar en primera instancia una llamada de atención por escrito, instando al propietario, inquilino o dependiente a corregir.
	De repetirse la situación, la Administración deberá documentar la nueva falta por medios idóneos para sustentar la imposición de una sanción pecuniaria. <b>La falta de firma del propietario o sus representantes en la llamada de atención por escrito no invalida la llamada de atención realizada.</b>
	Las multas serán impuestas por el Administrador una vez agotada la llamada de atención escrita. La resolución que sobre este particular se dicte, es impugnabile ante la Junta Directiva, para cuyo efecto el interesado podrá interponer RECURSO DE CONSIDERACIÓN dentro del plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente de la notificación de la sanción.
	Las decisiones de la Junta Directiva son inapelables y su confirmación genera obligación de pago inmediato para el infractor. Las multas serán cargadas en la misma cuenta de las cuotas ordinarias mensuales o cuotas extraordinarias, por lo que el infractor no podrá pagar la cuota que le corresponde hasta no haber cancelado las sanciones impuestas.
	No se considerará reincidencia la ejecución continua de la conducta, acción u omisión por parte del residente, en cuyo caso la Administración estará facultada para establecer el número de multas que considere hasta que la situación cese o informe a la Junta Directiva para que ejerza su facultad de adoptar medidas más drásticas o adicionales.
	Si el propietario plantea RECURSO DE CONSIDERACIÓN, el pago de las multas quedará en suspenso hasta contar la resolución de la Junta Directiva. Si la Junta Directiva determina la procedencia de las multas impuestas por el Administrador, ordenará al propietario hacer el pago de las mismas en un plazo que no exceda de cinco (5) días a partir de la resolución.
	La Junta Directiva está facultada para solicitar a la Asamblea General de Propietarios que considere la imposición de sanciones más drásticas hasta que el propietario corrija la situación y se comprometa mediante Declaración Jurada u otro medio idóneo a respetar las normas de convivencia establecidas, y el régimen jurídico del condominio en general.
<b>CAPITULO XVII                  IMPLEMENTACIÓN, CUMPLIMIENTO Y MONITOREO DE LAS NORMAS</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Administración es responsable de hacer cumplir el Reglamento. La Administración podrá valerse del personal seguridad para corregir alguna situación que se detecte, debiendo conducirse en todo momento con respeto a los propietarios, sus visitantes y cualquier persona. La Junta Directiva y Administración podrán emprender jornadas de concientización que permitan dar a conocer las presentes normas, fomentando su implementación y cumplimiento en los vecinos.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es responsabilidad de la Administración y Junta Directiva ejercer una constante supervisión sobre las presentes normas, en el sentido de evaluar los cambios y modificaciones que sean aplicables por lo menos una vez al año y proponer a la Asamblea su modificación.</li> </ul>

- El cobro que por concepto de multas realice la Administración será recaudado en la misma cuenta en que se depositen las cuotas de mantenimiento, mensualmente la Junta Directiva evaluará los montos percibidos y definirá el destino de las mismas, las cuales en todo caso serán utilizadas para la conservación y mantenimiento del Condominio.

#### CAPITULO XVIII INTERPRETACION

Las presentes normas se interpretarán conforme a su texto, según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y al régimen legal aplicable. Los pasajes oscuros se podrán aclarar atendiendo el orden siguiente: (a) A la finalidad y al espíritu de la misma en consonancia con la naturaleza y objetivos; y (b) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.

Cualquier problema de interpretación deberá ser resuelto por la Junta Directiva. Si la interpretación genera controversia deberá solicitarse dictamen a uno varios profesionales de la materia, pudiendo nombrarse asimismo una comisión específica. En todo caso la Asamblea General de Propietarios tiene la resolución definitiva.

#### CAPITULO XIX NORMAS TRANSITORIAS

- Con la aprobación de la Asamblea General de Propietarios que dio lectura y aprobación artículo por artículo a las presentes normas, se socializan las presentes Normas el \_\_\_\_\_ y cobrarán vigencia el \_\_\_\_\_, con el objeto que los residentes puedan dar lectura a su contenido y de esta forma los propietarios o residentes no pueden alegar ignorancia o desconocimiento del mismo.
- Los propietarios cuyas casas a la fecha de entrada en vigencia se encuentren rentadas, tendrán un plazo de sesenta (60) días hábiles a partir de la entrada en vigencia de las presentes normas para realizar las adecuaciones necesarias en la negociación con sus inquilinos de forma que se de cumplimiento a las disposiciones aquí reguladas.

Asimismo, los propietarios e inquilinos tendrán treinta (30) días hábiles a partir de la entrada en vigencia de las presentes normas para realizar la actualización de datos que la Administración requiera.

La Asamblea General de Propietarios faculta a la Administración a notificar la suspensión de servicios a propietarios o inquilinos que vencido el plazo anterior, no hubiesen actualizado datos o brindada la información que se requiere.

- La Asamblea General de Propietarios instruye a la Administración a generar las consignas al personal de seguridad, mantenimiento y en general a cualquier proveedor del Condominio que deba cumplir con las presentes disposiciones.