

# REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO “CAÑADAS DEL RIO COLONIAL”.

## CAPITULO PRIMERO.

### DISPOSICIONES GENERALES.

**ARTICULO PRIMERO. APLICABILIDAD:** Al presente reglamento se sujetarán las relaciones de vecindad y condominio entre los diferentes titulares de los inmuebles que integran el Condominio “Cañadas del Río Colonial”, así como todas las relaciones de propiedad, administración, convivencia, condominio y en general, cualesquiera otras que se den entre diferentes propietarios, actuales o futuros de dichos inmuebles. En consecuencia, los propietarios, poseedores, inquilinos, usufructuarios, usuarios y, en general, toda persona que por cualquier concepto adquiera, posea, ocupe o visite cualquier inmueble dentro del Condominio, quedará automáticamente sometido en forma ilimitada e irrestricta a éste Reglamento, que es de duración indefinida y solo podrá ser modificado cumpliendo los requisitos que se establecen más adelante. Los propietarios que dispongan de la manera que sea de su derecho de uso de su inmueble a una tercera persona, serán responsables personalmente, en forma mancomunada solidaria e ilimitada con el tercero, de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente reglamento. Asimismo, serán de cumplimiento obligatorio para todos, las normas de convivencia contenidas en:

a) Los acuerdos y las resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva designada por éstos.

b) Las normas legales que sobre la materia establece el Código Civil y demás leyes de la República. Cualquier pacto o acuerdo individual que se celebre entre las personas a que se refiere el presente reglamento y que lo restrinja, tergiverse, amplíe, modifique, interfiera o altere de cualquier forma, será nulo ipso jure y no podrá oponerse a terceros.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El nombre oficial del Condominio será CONDOMINIO “CAÑADAS DEL RÍO COLONIAL”. Dicho nombre podrá cambiarse por el procedimiento establecido para reformar el presente reglamento. En caso de futuras ampliaciones al régimen del Condominio, estas ampliaciones serán conocidas bajo el mismo nombre arriba indicando. **ARTÍCULO TERCERO. AREAS PARTICULARES Y ELEMENTOS COMUNES:** El condominio está compuesto por áreas particulares o unidades singulares y áreas comunes. El último tipo de áreas será bajo el sistema de copropiedad. Para los efectos de el presente Reglamento se utilizarán las siguientes definiciones:

a) AREAS PARTICULARES, UNIDADES SINGULARES, FINCAS INDIVIDUALES O FRACCIONES INDIVIDUALES, son todas aquellas susceptibles de uso exclusivo y privado por parte de los propietarios, arrendatarios, usufructuarios, poseedores por título legal.

b) AREAS DE USO COMUN: son aquellas utilizadas por los propietarios, arrendatarios, usufructuarios o poseedores a título legal, utilizadas para el sistema de introducción de agua potable, disposición de aguas pluviales y cualquier otro servicio común como seguridad, vigilancia, mantenimiento del condominio, las calles de acceso vehicular y peatonal, y las instalaciones construidas sobre las mismas; la garita de control con su mobiliario, los portones de ingreso y egreso al proyecto; todos los ductos de electricidad, cable, agua potable, teléfonos y drenajes de aguas pluviales, la casa club con su mobiliario y equipo, la piscina, los parques y el área ecológica.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

**ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO:** En este acto se crea una Asamblea de Propietarios y una Junta Directiva para representar a los Propietarios. Ésta Junta Directiva tiene la responsabilidad de administrar las Áreas Particulares y Elementos Comunes. Para completar esta obligación se crea el puesto de Administrador que reporta a la Junta Directiva.

## **CAPITULO TERCERO.**

### **DERECHOS DEL CONDOMINE O POSEEDOR.**

**ARTICULO CUARTO. DERECHO:** Son derechos de los titulares de los distintos inmuebles:

a) Usar, gozar y disponer de su inmueble particular, dentro de los linderos respectivos delineados en los planos originales y de registro en el título de adquisición; y de los bienes y elementos comunes del proyecto, únicamente con las limitaciones establecidas en la ley, en este Reglamento, en la servidumbre constituida, y las disposiciones que en el futuro se establezcan por la junta Directiva y la Asamblea de Propietarios. Adicionalmente, los propietarios particulares no podrán enajenar, gravar, arrendar y en general, disponer de sus derechos de copropiedad de las áreas comunes en forma aislada o separada de los derechos que les corresponden sobre el inmueble de su propiedad.

b) El propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior y exterior de su propiedad, siempre que las mismas no afecten de manera alguna los bienes y elementos comunes, seguridad, salubridad, estructura o solidez, estética y funcionalidad general del Condominio, especialmente no podrá variar las fachadas de las viviendas. Esta prohibición Implica que no se puede construir en los jardines de los lotes, no se pueden poner rejas de ningún tipo, cercas artificiales o naturales, o muros perimetrales enfrente de las casas. De la misma manera, queda prohibido alterar la altura de la casa construida, la cual no puede ser modificada con un tercer piso, ni un ático, en ningún caso. El fin de esta prohibición es que las casas sean uniformes a como fue concebido el proyecto, y de esta forma mantener la estética del Condominio. Asimismo los propietarios quedan obligados a permitir dentro de sus lotes, las obras necesarias para el mantenimiento, reparación, mejoramiento, modificación, ampliación y cualesquiera otras que sean necesarias 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 los lotes particulares están obligados a dar mantenimiento a la casa, su fachada y techos, y a mantener en buenas condiciones los jardines que no sean responsabilidad del Condominio, para no desmerecer la estética del Condominio. Si no cumplen, la Junta Directiva del Condominio podrá contratar a las personas para que ejecuten los trabajos que sean necesarios a efecto de cumplir con este fin, a costa del propietario u ocupante, sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración de la Copropiedad del Condominio. Los propietarios no podrán colocar anuncios, letreros, distintivos, signos o nombres comerciales, técnicos o profesionales, de publicidad, en el exterior de la casa, a efecto de no alterar la estética del Condominio. Tampoco podrán colocar o tender ropa en los balcones, terrazas, áreas visibles de las áreas comunes y paredes medianeras, si las hubiere. Toda mejora, obra o modificación, deberá ser presentada a Junta Directiva o de la Asamblea General de Propietarios, debidamente explicada y documentada, quien deberá emitir su decisión, dentro de un término improrrogable de veinte días hábiles, denegando o autorizando total o parcialmente las modificaciones. Las mejoras, obras o reparaciones que afecten a los bienes y elementos comunes, o cualquier servidumbre inscrita en el Registro General de la Propiedad, deberán ser acordadas por la Asamblea General de Propietarios o Junta Directiva y cuando afecten especialmente a una unidad particular será indispensable, además el consentimiento del respectivo propietario.

c) Los terceros o propietarios de cada inmueble podrán servirse de los bienes y elementos comunes del Condominio, conforme a su naturaleza y destino ordinario, por lo que queda prohibido destinar los bienes inmuebles o viviendas del Condominio para otros fines que no sea el de vivienda unifamiliar. Por tanto, en las casas no podrán instalarse tiendas, mini-tiendas, cafeterías, discotecas, abarroterías, oficinas, ventas y en general, realizar actividades que contraríen el objeto al cual se destina cada casa. Queda prohibido, por consiguiente, mantener en las casas del Condominio , maquinaria, talleres o motores, sobre todo si producen ruidos molestos o emanaciones nocivas para la salud, explosivos, armas prohibidas por la ley 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.

d) asistir y participar en las sesiones de la Asamblea de Propietarios con voz y voto, en el entendido que cada propietario de cada una de las doscientos catorce (214) unidades habitacionales tendrá derecho a emitir voto.

e) Hacerse representar por escrito en las sesiones de la Asamblea de Propietarios.

f) Elegir y ser electo para cargos de la administración.

g) El volumen de equipos de sonido no deben perturbar a los demás vecinos, especialmente en eventos nocturnos. En caso esto ocurriera, se le podrá imponer una multa equivalente en quetzales a DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.

h) Utilizar la casa club, siempre que estén al día en el pago de sus cuotas de

mantenimiento. Dicha casa puede reservarse para actividades especiales y privadas de los condóminos e inquilinos, para los cuales deberán hacer su solicitud a la empresa que esté administrando los servicios del Condominio para ver si está disponible en la fecha deseada. Se reserva por orden de solicitud. El volumen de equipos de sonido no deben perturbar a los demás vecinos, especialmente en eventos nocturnos. En caso esto ocurriera, se le podrá imponer una multa equivalente en quetzales a DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. En ningún caso podrá utilizarse la casa club para eventos lucrativos o para más de cien personas.

e,  
i) Ejecutar todas las demás facultades que les confiere las escrituras públicas en las que se constituyeron o constituyan las servidumbres sobre y a favor de las fincas en las que se desarrolló el proyecto; la ley y el presente reglamento. La Junta Directiva podrá fijar directrices al Administrador del Condominio para restringir el acceso al mismo a personas extrañas al Condominio.

## **CAPITULO CUARTO.**

### **LIMITACIONES Y PROHIBICIONES.**

**ARTÍCULO QUINTO. PROHIBICIONES:** Además de las servidumbres que pesen sobre cada inmueble particular y las áreas comunes inscritas en el Registro General de la Propiedad, así como lo establecido por la ley y lo que disponga la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva, los propietarios 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, ya sea en su inmueble particular o en las áreas comunes; dicha

prohibición implica además no ingerir bebidas alcohólicas ni ningún otra sustancia prohibida por la ley en las áreas comunes.

**b)** Llevar o mantener en su unidad sustancias explosivas, corrosivas, inflamables, salitrosas drogas o estupefacientes, y en general, cualquiera otras que pueda causar daño o poner en peligro la seguridad del condominio o cuya tenencia o tráfico estén prohibidas por la ley o que puedan molestar a los vecinos. La misma prohibición existe para todo tipo de materias orgánicas o inorgánicas que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestia físicas a los demás ocupantes del Condominio.

**c)** Acumular o incinerar en el interior de cada inmueble o en las áreas comunes, basura y toda clase de desechos, salvo en las áreas que estén especialmente designadas para el efecto. Asimismo, queda prohibido a cuantas personas habiten, trabajen o permanezcan en el referido Condominio, arrojar objetos, desperdicios y basura en general a las áreas comunes.

**d)** Obstruir con cualquier tipo de objetos o construcciones, las áreas comunes de circulación y comunicación del Condominio o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre dichos bienes comunes.

**e)** Tener cualquier tipo de animales que por su tamaño, falta de domesticidad, olor o cualquier otra causa, puedan causar molestias reales a los vecinos o que puedan causar daños a éstos, salvo que se cuente con el permiso previo de la Asamblea General o de la Junta Directiva del Condominio. En todo caso, queda terminantemente prohibido permitir que los animales hagan sus necesidades fisiológicas en otra área que no sea el área particular o unidad singular del miembro del Condominio en cuestión.

**f)** Reparar o permitir la reparación de vehículos en las áreas comunes del proyecto como en los estacionamientos para vehículos.

**g)** estacionarse o permitir el estacionamiento de vehículos automotores, motos o bicicletas de manera permanente en las áreas de circulación de vehículos del proyecto o que obstaculicen el tráfico.

**h)** Estacionarse o permitir el estacionamiento de vehículos automotores o lanchas, de manera permanente en las áreas de circulación del proyecto.

**i)** Omitir tomar las medidas de habitabilidad e higiene que pongan en peligro la seguridad de sus habitantes y de terceros.

**j)** Sacar la basura de los inmuebles en forma, tiempo y condiciones distintas de las que establezca la Asamblea General o la Junta Directiva.

**k)** despachar mercaderías o artículos de cualquier naturaleza en forma directa o indirecta en las áreas particulares o unidades singulares o en áreas comunes.

**l)** No respetar las prohibiciones impuestas por éste Régimen de Condominio; aquí queda incluida la prohibición de colocar alambres, antenas o cualquier aparato o instalación que perjudique los derechos de otro miembro del Condominio o que desmerite la estética del mismo; así como perforar pozos y vender el agua proveniente de los mismos. La contravención a estas disposiciones será considerada como falta grave y conlleva la imposición de una multa en quetzales equivalente a la suma de DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA al infractor, reservándose la copropiedad el derecho de ejercitar la acción judicial correspondiente para hacer efectivas dichas prohibiciones. En caso de que el infractor sea usufructuario, arrendatario, cesionario o poseedor del inmueble, la multa se impondrá también al propietario del inmueble.

m) Queda prohibido a cualquier miembro del Condominio parcelar, seccionar o desmembrar su fracción o área singular. Esta limitación constará en el Registro de la Propiedad y su contravención conlleva una multa equivalente en quetzales a la suma en dólares de VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y la promoción del respectivo proceso judicial por la copropiedad.

n) Es prohibido el ingreso de personal de seguridad armado que acompañe a visitantes. Si un propietario de una unidad particular tiene necesidad de contar con personal de seguridad, deberá de notificarlo a la Junta Directiva del Condominio. En todo caso es prohibida la libre locomoción de personal armado en las áreas comunes, es decir, que deben de permanecer dentro de su propiedad y las armas no deben estar a la vista.

o) Está prohibida la contratación de servicios de energía, teléfono, Internet o cable que sean ajenos a aquellos servicios contratados por el Condominio.

**ARTICULO QUINTO B. OBLIGACIONES:** Además de las servidumbres que existan y de las prohibiciones establecidas en éste Régimen de Condominio, así como lo establecido por la ley y lo que disponga la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva, los Propietarios tendrán las siguientes obligaciones:

i) Los ocupantes o propietarios de cada inmueble están obligados a mantener la casa construida, en buen estado para no desmerecer la estética del Condominio, por lo que le deberán de hacer las reparaciones necesarias, mantenerla pintada y jardinizada. Si no cumplen con dicha obligación, la Asamblea General de Propietarios o la Junta Directiva podrán contratar a las personas indicadas para que ejecuten los trabajos que sean necesarios a efecto de cumplir con ese fin, a costa del ocupante a propietario y sin perjuicio de las sanciones que la omisión implique. Ningún miembro del Condominio podrá levantar paredes frontales o rejas en su área singular, por lo que queda prohibida la construcción de paredes circundantes o rejas de cualquier altura en todos los linderos de cada área singular. En este caso, la Junta Directiva puede ordenar su demolición, a costa del miembro que las construyó, además de imponerle la multa pertinente.

ii) Todo propietario de una o más fracciones deberá aceptar expresamente el sometimiento de sus fincas al presente reglamento.

iii) Debe permitir la ejecución de cualquier trabajo de mantenimiento, reparación, mejora o construcción en las áreas comunes, así como en las servidumbres que existen.

iv) La carga y descarga de muebles, bultos y otros objetos deberá realizarse con prontitud cuidando de no molestar a los otros miembros del Condominio. Si una persona desea mudarse dentro o fuera del Condominio, deberá de comunicarlo por escrito a la Junta Directiva con tres días de anticipación, a fin de que la garita de ingresos éste enterada. En caso de omitir el presente aviso, la garita de ingreso al Condominio no dejará que los camiones o carros de mudanza ingresen o salgan del Condominio.

v) Las personas que habiten en el Condominio deberán de entregarle al Administrador, que es la entidad contratada para dar estos servicios, una lista con los nombres completos, una foto y números de cédula de vecindad de las personas que viven y laboren dentro de su unidad habitacional, a fin de que el Administrador les extienda un carnet de identificación, el cual deberán de enseñar cada vez que deseen salir o ingresar al Condominio. Asimismo, el personal de la garita queda facultado para poder revisar el bolso que dichas personas ingresen o egresen del Condominio. Cuando un trabajador de una unidad particular desee egresar bolsas, cajas o equipaje del Condominio, deberá de contar con una autorización por escrito de su empleador, la cual deberá de enseñar en la garita. Asimismo, la garita queda facultada para poder llamar por teléfono al empleador, para poder corroborar la veracidad de dicha carta de autorización. Vi) Deben ser cuidadosos en cuanto a los

ruidos, instrumentos musicales, televisores u otros aparatos que por la potencia del sonido, luz o de vibración puedan molestar a los otros. Cada propietario o poseedor de una unidad particular responsable de la conducta de sus visitantes así como de los daños que éstos causen. Vii) Sus visitantes deben parquearse en las áreas adecuadas para este fin, o la unidad particular que se trate, siendo prohibido obstaculizar o parquear en el boulevard principal del Condominio.

## **CAPITULO QUINTO.**

### **CARGAS COMUNES Y CUOTAS.**

**ARTÍCULO SEXTO. CARGAS COMUNES:** Son cargas comunes el costo de la atención y mantenimiento de los servicios, bienes y elementos comunes del Condominio, así como la creación de un fondo de reserva. Son cargas comunes entonces:

a) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación que exijan las diversas partes comunes del proyecto y tratamientos de aguas negras.

b) los sueldos, salarios y prestaciones del personal administrativo y de servicio, si los hubiere, incluyendo los honorarios del Administrador.

c) pagar la cuota de mantenimiento y demás servicios a El Administrador, la entidad contratada para ese fin mancomunadamente, es decir es obligación del Condominio pagar los servicios consumidos de todos los propietarios; se contratará para ese fin, es decir, para que funja como Administrador, a la entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANONIMA, quién tendrá el derecho de cortar o suspender el servicio de agua u otros servicios, si no se le cancela el pago de las cuotas de mantenimiento. Adicionalmente, se deberá pagar el consumo de agua de las áreas comunes.

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 las áreas comunes.

g) Las obras nuevas autorizadas por la Asamblea de Propietarios en los bienes y elementos comunes.

h) Los gastos de vigilancia y otros gastos comunes como recolección de basura.

i) Cualquier otro que se acuerde legalmente por la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva y que sea beneficio para los mismo.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. CUOTA:** para cubrir gastos comunes. Existirán dos tipos de cuotas: I. CUOTA DE MANTENIMIENTO: Es aquella que comprende todos los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación y pago de servicios generales, II. CUOTA DE INVERSIONES: Aquellas que tienen como propósito principal cubrir el costo de remodelación y cualquier mejora que deba hacerse a la copropiedad y la compra de mobiliario, maquinaria y equipo que sea necesario o útil. Ambas cuotas se distribuirán en forma proporcional entre los propietarios de inmuebles en el Condominio. En caso de no pagarse dichas cuotas, se podrá suspender el

servicio de agua, tal y como se menciona en el presente Reglamento. Las inversiones serán invertidas en el Banco que indique la Junta Directiva, que actuará como el Administrador de Inversiones designándose inicialmente al Banco Privado para el Desarrollo, Sociedad Anónima, o el que haga sus veces. Estas cuotas serán depositadas mensualmente con el Administrador de Inversiones. Cuando la Junta Directiva determine que el fondo de inversiones sea suficiente para cubrir las posibles mejoras requeridas, podrá tomar la decisión de reducir la Cuota de Inversión. El Fondo de Inversión también se podrá usar para cubrir saldos debidos al Administrador.

**ARTÍCULO OCTAVO. PRESUPUESTO ANUAL Y MONTO DE LAS CUOTAS:** Los servicios de mantenimiento los prestará la entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANONIMA (o la entidad que la sustituya en el futuro) y el monto de la cuota mensual de mantenimiento se fijará en el respectivo contrato la cual podrá variar, cuando varíen a su vez el costo de los servicios que se incluyen en el mantenimiento, los cuales se individualizarán en el respectivo contrato. Para ese efecto, la entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANONIMA podrá avisar por escrito a los usuarios sobre el aumento que se producirá, con al menos treinta días calendario de antelación al momento en que tendrá verificativo dicho aumento. La Asamblea de Propietarios podrá resolver que el mantenimiento lo preste otra entidad, con el voto favorable de ciento sesenta y un (161) votos validos. La cuota ordinaria de mantenimiento la deberá pagar cada uno de los propietarios de las doscientos catorce (214) soluciones habitacionales que constituyen el Condominio, en forma mensual y sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno, directamente a la entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANÓNIMA (o la entidad que la sustituya en el futuro). El pago de la cuota mensual deberá realizarse por cada uno de los propietarios dentro de los primeros cinco días hábiles del mes que se trate. La cuota se fijara por área particular o unidad singular, y en el caso de que una persona sea propietaria de varias áreas particulares o unidades singulares, también pagará tantas cuotas como las áreas particulares de las que sea propietario.

**ARTÍCULO NOVENO. PAGO DE LAS CUOTAS:** El pago de las cuotas de inversión, se hará conforme lo establezca la Asamblea General de Propietarios. La falta de pago de las cuotas de mantenimiento o de inversión, en la forma pactada, provocará intereses moratorios automáticos sobre el monto en mora de por lo menos el tres por ciento (3%) mensual, sin perjuicio del ejercicio de los demás derechos que conforme el presente reglamento correspondan. La Asamblea General de Propietarios podrá aumentar dicha tasa si lo considerare pertinente, en cualquier tiempo. Adicionalmente, el que deliberadamente no cumpla con el pago de las cuotas de mantenimiento a su cargo, también será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás y deberá garantizar el cumplimiento de las subsiguientes cuotas, mediante cualquier tipo de garantía que sea suficiente a juicio de Asamblea General de Propietarios o Junta Directiva, como requisito esencial para poder seguir gozando de los derechos que le confiere este reglamento. Si se negare a prestar la garantía suficiente ya relacionada, se demandará su desocupación inmediata de dicho inmueble previa resolución de la Asamblea de Propietarios.

## **CAPITULO SEXTO.**

### **ORGANOS DEL CONDOMINIO.**

**ARTÍCULO DÉCIMO. ADMINISTRACIÓN:** El Órgano de Administración está constituido por:

a) Asamblea General de Propietarios y b) La Junta Directiva.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. ASAMBLEA GENERAL:** La Asamblea de Propietarios constituye el órgano máximo representativo de la voluntad de la comunidad que integran los propietarios de los inmuebles que forman el Condominio. Los titulares se pueden hacer representar por medio de

cualquier persona individual o jurídica, bastando para el efecto que dicha representación conste por escrito mediante carta poder con firma legalizada. En caso de copropiedad de un inmueble se deberá nombrar un representante común para el ejercicio del derecho de voto y si no se lograre tal nombramiento, los copropietarios del inmueble no podrán ejercitar el derecho de voto. La Asamblea de propietarios se reunirá en sesiones ordinarias anuales, dentro de los sesenta días siguientes a la terminación del periodo contable anual, o extraordinarias en cualquier momento que se convoquen, conforme lo estipule la misma. Las convocatorias se harán por la Junta Directiva y deberán efectuarse por medio de avisos internos certificados y mediante publicaciones en cualquier diario de la ciudad capital, señalando lugar, fecha y hora de la reunión. La comunicación escrita o la última de dichas publicaciones deberá hacerse con una anticipación no menor de diez días para el caso de las reuniones ordinarias y de quince días para el caso de las reuniones extraordinarias; en éste último caso, la convocatoria deberá señalar los asuntos a tratar. Para que la sesión se considere válidamente reunida, se necesitará la presencia de por lo menos el cuarenta por ciento del total de votos del condominio, sin perjuicio de lo pactado especialmente en éste Reglamento para la decisión de la sustitución de la empresa que presta los servicios de mantenimiento. Las decisiones de la Asamblea General tienen fuerza vinculante para todos los propietarios, hayan o no asistido a la sesión o votación en contra.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO, VOTO:** Para sesiones ordinarias y extraordinarias de primera convocatoria, se requerirá el quórum indicado en el artículo anterior el 40 % de los votos y el voto se tomara con mayoría simple para sesiones ordinarias y con el voto de al menos el cincuenta y cinco por ciento del total de votos del condominio en las sesiones extraordinarias, salvo las excepciones ya determinadas en éste reglamento o que la ley requiera de quórum especial. Para modificar el presente régimen de condominio y para sustituir al administrador que preste los servicios dentro del condominio, se requerirá en todo caso la aprobación de al menos ciento sesenta y un (161) votos validos.

**ARTICULO DÉCIMO TERCERO. CONSTANCIA DE LA SESIÓN:** Todos los acuerdos que se adopten por éste reglamento le asigne a la Junta Directiva, le corresponderá: a) Ejecutar y velar porque se ejecuten los acuerdos de la Asamblea de Propietarios. b) Convocar a sesiones a la Asamblea de propietarios. c) Complementar las que haya acordado la Asamblea de Propietarios, siempre que no se contrapongan a las mismas.

d) Preparar el proyecto de gastos de operación de mejoras y de inversiones. e) Nombrar, remover y fiscalizar sus funciones. f) Decidir acerca de cualquier otro asunto que no esté encomendado a la Asamblea de Propietarios.

**ARTÍCULO DECIMO OCTAVO. ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE:** Entre otros derechos y atribuciones propios de su cargo o que establezca el régimen jurídico, corresponde al Presidente: a) Establecer el quórum de las sesiones de Asamblea y la Junta Directiva. b) Presidir las sesiones de Asamblea y de la Junta Directiva y dirigir sus debates; c) Presidir el escrutinio de las votaciones y d) Suscribir las Actas de las sesiones y las certificaciones y acuerdos.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO. ATRIBUCIONES DEL SECRETARIO:** Entre otros derechos y atribuciones propios de su cargo o que se establezcan en el régimen jurídico, corresponde al secretario a) Coadyuvar en las labores de la Presidencia. b) Redactar las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea y la Junta Directiva, y de transcribir estos últimos a todos sus miembros, dentro de los quince días siguientes al último de la sesión: c) Suscribir las actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva y las Certificaciones y acuerdos que se le soliciten; d) Así también llevará bajo su responsabilidad el respectivo libro de actas debidamente autorizado.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO. ATRIBUCIONES DEL TESORERO:** Entre otros derechos y atribuciones inherentes a su cargo o que se establezcan en el régimen jurídico, correspondiente al Tesorero: a) Velar por que las cuentas del condominio se lleven en la forma que establece la Ley.

b) Informar a la Asamblea sobre la ejecución del presupuesto.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO. ATRIBUCIONES DE LOS VOCALES:** los vocales sustituirán en su orden a los miembros de la Junta Directiva, asumiendo las atribuciones y obligaciones que correspondan al sustituido, en casos de ausencia temporal o definitiva.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO.**

### **REGIMEN DISCIPLINARIO.**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO. SANCIONES Y MULTAS:** La infracción a las normas legales y convencionales y el incumplimiento de cualquier obligación por parte de cualquiera de los miembros del condominio, que no sea falta de pago de las distintas cuotas, dará derecho a cualquier otro miembro del condominio a accionar de la forma siguiente:

a) A recurrir mediante queja formal ante la Junta Civilmente, demandando los daños y perjuicios que hubiere causado la infracción o el incumplimiento de la obligación.

c) Penalmente por delitos o faltas cometidas. En todo caso, las infracciones e incumplimientos mencionados anteriormente por parte de los miembros el Condominio, da derecho a la Junta Directiva del Condominio al cobro de una multa equivalente en quetzales a DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dependiendo de la gravedad o reincidencia de la infracción incurrida: salvo los casos que ya tienen señalada su multa en éste instrumento. La resolución de la Junta Directiva del Condominio no será apelable. Sin embargo, toda controversia que surja entre los órganos del Condominio y los miembros del Condominio o entre éstos se deberá dirimir inicialmente en forma amigable.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO. PROCEDIMIENTO DE COBRO EJECUTIVO.** Todo miembro del Condominio será responsable de los daños y perjuicios causados por su culpa o solo en las áreas comunes. Toda multa o cuota de inversión atrasada debida al Condominio por cualquier concepto será cobrada en la vía ejecutiva por el Presidente de la Junta Directiva, aceptando los miembros del condominio desde ya como buenas y exactas las cuentas que se les presenten y como liquidas y exigibles y del plazo vencido los montos que se les demanden por este concepto y como título ejecutivo el acta notarial de saldos levantada por un Notarios después de haber requerido el pago en la vía directa, dos veces por escrito. La entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANONIMA (o la entidad que la sustituya en el futuro) podrá ejecutar independientemente cualquier monto que se le adeude. Toda multa impuesta de conformidad con éste reglamento será cobrada en la vía ejecutiva si dentro de los quince días de resuelta su imposición el propietarios o miembro del condominio no paga. Para tal efecto, el tesorero de la Junta Directiva deberá asentar en los libros de Contabilidad la cantidad debida en concepto de multa por el propietario o miembro del condominio y servirá de título ejecutivo la acta notarial de saldos de contabilidad que levantará un notario a requerimiento del Presidente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO. NUEVAS NORMAS DE CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO.** La Junta Directiva del Condominio podrá proponer nuevas normas de convivencia que se refieran a las áreas comunes de uso público, o a modificar éstas, conforme los intereses de los miembros del

Condominio. Estas nuevas normas de convivencia deberán ser aprobadas previamente a su vigencia, por la Asamblea General Extraordinaria del Condominio.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO. JURISDICCION Y COMPETENCIA:** 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. Las demás acciones se ventilarán por el procedimiento sumario; cualesquiera controversias que se susciten entre propietarios, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí o entre unos y otros, se sustanciarán primero amigablemente; si no se pudiera, se resolverán por el procedimiento de los incidentes establecidos en la Ley del Organismo Judicial. La adquisición de un inmueble o su simple ocupación conlleva para el propietario u ocupante la renuncia al fuero de su domicilio y el sometimiento a los tribunales de la república de Guatemala.

## **CAPITULO SEPTIMO.**

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES.**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO. SEGURIDAD DEL CONDOMINIO.** Las personas que deseen ingresar al Condominio, deberán de identificarse debidamente, con el personal de seguridad que labora en la garita del proyecto. Todo ingreso de visitas deberá ser previamente autorizado por el condominio hacia cuya unidad habitacional se dirige.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO. DISPOSICIONES ESPECIALES.** mientras el condominio CAÑADAS DEL RÍO COLONIAL no esté entregado a todos los adquirentes de unidades habitacionales del mismo, las atribuciones establecidas para la Junta General de Propietarios serán ejercidas por FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CAÑADAS DEL RÍO COLONIAL o por la entidad JOLETO, SOCIEDAD ANÓNIMA si desapareciera dicho fideicomiso. En todo lo previsto en el presente Reglamento estará a lo que determine la Asamblea General de propietarios, siempre que no sea contrario a la ley.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.** Se establece que, las áreas comunes del Condominio serán administradas por la entidad SERVICIOS GENERALES MUNDO VERDE, SOCIEDAD ANONIMA y será ésta entidad quien vele por el mantenimiento, desarrollo, aplicación del presente Reglamento.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO. INTERPRETACIÓN DE TERMINOS.** Los términos “miembros, propietarios, condominios, copropietarios, poseedores” hacen referencia a las personas que tengan parte proporcional de las áreas comunes y sus fincas individuales, quienes por el solo hecho anterior tienen la calidad de parte del Condominio “Cañadas del Río Colonial”. Los términos “Junta Directiva, Junta Directiva del Condominio, Junta Directiva de la Copropiedad”, identifican a los miembros que regularán el Condominio, así como administrarán las áreas comunes o de copropiedad de conformidad con el presente Reglamento. Los miembros de la Asamblea General de Copropietarios son los mismos que los miembros de la Asamblea General de Propietarios; los miembros de la Junta Directiva de la Copropiedad, son los mismos de la Junta Directiva nombrados por la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO. VIGENCIA EL REGLAMENTO.** El presente Reglamento entrará en vigor desde la fecha de su inscripción en el Registro General de la Propiedad.