

Reglamento de Copropiedad y Administración del Proyecto Próspera

TÍTULO PRIMERO: EMISIÓN Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO. ARTÍCULO PRIMERO (1º). EMISIÓN DEL REGLAMENTO: De conformidad con la norma contenida en el artículo quinientos cincuenta y nueve (559) del Código Civil, se emite el presente Reglamento para la regulación de las relaciones recíprocas de propiedad, vecindad y condominio, así como la administración y atención de los servicios comunes del Proyecto habitacional denominado **PRÓSPERA**, que en adelante podrá también ser referido simplemente como el “Proyecto habitacional”. El presente Reglamento está destinado a ser aplicado al Proyecto habitacional denominado **PRÓSPERA**, considerado como un complejo sujeto a un único régimen de propiedad horizontal, pero conformado por cinco edificaciones denominadas **Torre Uno (1) de Apartamentos, Torre dos (2) de Apartamentos, Torre Tres (3) de Apartamentos, Edificio de Parques y Amenidades, y Edificio de Administración y Locales Comerciales**, que se construirán en dos (2) fases, de tal manera que, al completarse la construcción de la segunda fase, que consiste en la Torre Tres (3) de Apartamentos, esta se adherirá, sometiéndose entonces al régimen de propiedad horizontal constituido en la presente escritura; así, el presente reglamento será aplicable a la Torre Tres (3) de Apartamentos cuando esta quede adherida y sujeta al régimen de propiedad horizontal constituido y, por consiguiente, a cada una de las fincas filiales que se deriven y pasen a formar parte de dicho régimen. En tal virtud, la denominación Proyecto habitacional utilizada en el transcurso del presente Reglamento que en un inicio comprenderá solamente la Torre Uno (1) de Apartamentos, Torre dos (2) de Apartamentos, Edificio de Parques y Amenidades y Edificio de Administración y Locales Comerciales, posteriormente comprenderá también, la Torre Tres (3) de Apartamentos que subsiguientemente se adherirá. **ARTÍCULO SEGUNDO (2º). RÉGIMEN APLICABLE:** Las relaciones de propiedad, vecindad y condominio, así como la administración y atención de los servicios comunes del Proyecto habitacional se sujetarán a las normas y estipulaciones del presente Reglamento, sus ampliaciones o modificaciones; a las estipulaciones contenidas en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones; a las normas legales que sobre esta materia establece el Código Civil, en lo que fueren aplicables; al Manual de Operaciones del Proyecto habitacional; y a los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y/o el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento. **ARTÍCULO TERCERO (3º). DEFINICIONES:** Para efectos del presente

Reglamento: (A) El término “Proyecto habitacional” hace referencia a la Torre Uno (1) de Apartamentos, Torre dos (2) de Apartamentos, Torre Tres (3) de Apartamentos, Edificio de Parques y Amenidades y Edificio de Administración y Locales Comerciales, considerados como un complejo sujeto a un único régimen de propiedad horizontal, pero conformado por cinco edificaciones construidas en dos fases; (B) el término “propietario” hace referencia al legítimo titular de un derecho de propiedad sobre un apartamento, local comercial, bodega o estacionamiento del Proyecto habitacional denominado Próspera; (C) el término “ocupante por cualquier título” hace referencia a cualquier arrendatario, subarrendatario, inquilino o usufructuario y, en general, cualquier persona, natural o jurídica, que por cualquier título ocupe un apartamento, local comercial, bodega o estacionamiento del Proyecto habitacional; (D) el término “usuario” hace referencia a cualquier persona, natural o jurídica, que por cualquier título use o se encuentre en cualquier área del Proyecto habitacional; (E) el término “apartamento” hace referencia a toda finca filial susceptible de aprovechamiento independiente, sea vivienda, local comercial, estacionamiento o bodega; (F) El término “Reglamento” hace referencia al presente Reglamento de Copropiedad y Administración, incluyendo sus ampliaciones o modificaciones; y (G) El término “entretecho” hace referencia exclusivamente al espacio que queda comprendido entre la altura de dos metros con diez centímetros (2.10 Mts) y la losa superior que conforma el techo del ambiente del cuarto del baño de los apartamentos. Dicho espacio constituye área común de uso restringido y está destinado a la instalación y operación de ductos de canalización de servicios generales del Proyecto habitacional, no siendo aplicable al resto de los ambientes del apartamento, local comercial o bodega. **ARTÍCULO CUARTO (4º). REFERENCIAS Y OTRAS REGLAS DE INTERPRETACIÓN:** (A) Los acápites en el presente Reglamento se incluyen sólo para referencia y no deberán ser tomados en cuenta en la interpretación del mismo; y (B) A menos que se establezca lo contrario: (a) la referencia al singular incluye el plural y viceversa; (b) la referencia a cualquier género incluye al otro; y (c) la referencia a cualesquiera leyes significa dichas leyes con sus enmiendas o modificaciones totales o parciales, incluyendo, si fuere aplicable, reglamentos emitidos de conformidad con dichas leyes. **ARTÍCULO QUINTO (5º). OBLIGADOS A CUMPLIR CON EL REGLAMENTO:** Todos los propietarios, los ocupantes por cualquier título y los usuarios del Proyecto habitacional, y, en general, cualquier persona o entidad que, por el concepto que sea, ocupe o use un nivel, apartamento, local comercial, área común o estacionamiento del Proyecto habitacional, así como todo nuevo adquiriente, quedan automáticamente sometidos y obligados, en forma ilimitada, al presente Reglamento en los términos del mismo, a las estipulaciones contenidas en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones;

a las normas legales que sobre esta materia establece el Código Civil, Decreto ley ciento seis (106), en lo que fueren aplicables; al Manual de Operaciones del Proyecto habitacional, y a los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento. **ARTÍCULO SEXTO (6º). NULIDAD DE LOS PACTOS RESERVADOS:** Cualquier pacto reservado que restrinja, tergiverse, modifique, amplíe, interfiera o altere en cualquier forma el Reglamento, es nulo de pleno derecho y carecerá de validez no pudiendo oponerse a terceros. **ARTÍCULO SÉPTIMO (7º). MODIFICACIONES AL REGLAMENTO:** El Reglamento únicamente podrá ser modificado en la forma y con los requisitos que se establecen en el mismo. **TÍTULO SEGUNDO: ÁREAS COMUNES Y ÁREAS PRIVADAS. ARTÍCULO OCTAVO (8º). DISTINCIÓN ENTRE ÁREAS COMUNES SUJETAS A COPROPIEDAD Y ÁREAS PRIVADAS SUJETAS A PROPIEDAD PARTICULAR:** El Proyecto habitacional se encuentra dividido en las áreas siguientes: (A) Áreas comunes pertenecientes a todos los propietarios y por ende sujetas a copropiedad, que consisten en: (a) Áreas comunes de uso general; (b) Áreas comunes de uso específico; y (c) Áreas comunes de uso restringido; y (B) Áreas privadas sujetas a propiedad particular, pertenecientes de manera exclusiva e independiente a cada propietario. **CAPÍTULO PRIMERO: ÁREAS COMUNES SUJETAS A COPROPIEDAD. ARTÍCULO NOVENO (9º). DEFINICIÓN DE ÁREAS COMUNES SUJETAS A COPROPIEDAD:** Son áreas comunes sujetas a copropiedad todos los elementos, partes y áreas del Proyecto habitacional, que por ley o por destino, deben considerarse como tales. Los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional incluyen, sin limitación: el terreno, quedando establecido que por éste deberá entenderse el área sobre la cual se encuentra construido el Proyecto habitacional denominado **PRÓSPERA** sometido al régimen de propiedad horizontal; los cimientos; la estructura; los rostros interiores de las paredes y demás elementos medianeros; el entretecho; los muros de carga; los techos; las fachadas internas del Proyecto habitacional en los cuatro puntos cardinales, no así las externas que serán propiedad exclusiva de la entidad Torbar, Sociedad Anónima; los barandales; los pasillos o áreas de circulación horizontal en la parte que les corresponde; las instalaciones visibles y ocultas, que tienen acceso en algunos casos por las áreas comunes de uso general y, en otros, a través de fincas filiales de propiedad particular, estando por tanto su acceso restringido; las plantas eléctricas, y cuarto de tableros eléctricos; el área de oficina de administración, su equipo, mobiliario y accesorios; área de mantenimiento, su mobiliario y herramientas; área de sanitarios públicos y accesorios; extintores contra incendio y sus accesorios; pozo de agua, cisternas, bombas de agua y sus motores y medidores de agua; la red general de drenaje, tuberías y albañales; red eléctrica, incluyendo conductos eléctricos, reguladores de voltaje,

cuarto de medición eléctrica y demás accesorios; áreas de carga y descarga; áreas ajardinadas y las plantas ornamentales ubicadas en las mismas; áreas de ingresos y egresos, sus puertas y sus accesorios; escaleras; rampas; ascensores, su maquinaria y accesorios; depósitos de basura común; lámparas exteriores y lámparas interiores de áreas comunes, bodegas al servicio de administración y mantenimiento; rótulos internos y señales; decoración interior incluyendo lámparas; timbres; equipos de intercomunicación; pintura y recubrimientos de cualquier naturaleza: pintura de todas las partes y áreas comunes y otros similares; calles vehiculares y aceras peatonales; elementos de decoración y ornamentación; todo el equipo colocado por la administración para uso común; y, en general, todos aquellos elementos, partes y áreas definidas en la presente escritura, sus ampliaciones y modificaciones, como área común, incluyendo los equipos, maquinaria y accesorios que están instalados en dichas áreas. **ARTÍCULO DÉCIMO (10º). DISTINCIÓN DE LAS**

ÁREAS COMUNES DE ACUERDO A SU USO: Los elementos, partes y áreas comunes pueden ser por su uso: (A) Áreas comunes de uso general: Siendo éstas las destinadas al uso común y general de la totalidad de los propietarios, ocupantes por cualquier título y usuarios; (B) Áreas comunes de uso específico: Siendo éstas aquellas destinadas al uso específico de uno o varios propietarios u ocupantes por cualquier título, conforme lo establecido en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones; y (C) Áreas comunes de uso restringido: Siendo éstas aquellas cuyo uso, por razón de su destino, importancia para la prestación de servicios generales del Proyecto habitacional y delicado cuidado y mantenimiento, está restringido para los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, y sujeto a lo dispuesto sobre la materia por el Órgano Administrador. Cada área común, sea de uso general o de uso específico, tendrá el destino que se le haya asignado en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones, y únicamente podrá ser usado para el destino asignado. Dichos destinos podrán ser modificados únicamente con autorización previa y escrita de la Junta Directiva. **ARTÍCULO UNDÉCIMO (11º). DERECHO DE USO DE LAS ÁREAS**

COMUNES: Cada propietario u ocupante por cualquier título, podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales del Proyecto habitacional, conforme a su naturaleza y destino normales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, y será, además, responsable de reparar o pagar los daños que, por dolo o culpa, cause a estos bienes comunes, así como los causados por sus dependientes, empleados, visitantes, o, en general, cualquier persona que concurra a su apartamento. Ninguna persona o entidad usará o permitirá la utilización de las áreas comunes, por voluntad o disposición propia, para fines distintos a los que los que se les haya asignado, ya sean

éstos lucrativos o no lucrativos, religiosos, políticos, culturales o deportivos, salvo autorización por escrito de la Junta Directiva o del Órgano Administrador, cada una en su ámbito de competencia o responsabilidad. El derecho de uso de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, sobre los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional, se sujeta a las siguientes disposiciones: (A) Derecho de uso de elementos, partes y áreas comunes de uso general. Cada propietario u ocupante por cualquier título de un apartamento, local comercial, bodega o estacionamiento del Proyecto habitacional, podrá servirse de los elementos, partes y áreas comunes de uso general del Proyecto habitacional; así mismo le corresponderá el derecho a gozar de los servicios e instalaciones generales, 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 cualesquiera daños que cause en dichos bienes comunes. Los propietarios u ocupantes por cualquier título, deberán hacer uso de todos los elementos, partes y áreas comunes en forma razonable y moderada y, aparte de las sanciones contempladas por este Reglamento que pueden resultarles aplicables como consecuencia de la violación a lo aquí preceptuado, serán responsables de los daños y perjuicios que causen con su conducta en contrario. (B) Derecho de uso de elementos, partes y áreas comunes de uso específico: El uso de los elementos, partes y áreas comunes de uso específico destinadas a determinados locales o apartamentos, corresponden exclusivamente a los propietarios de éstos en las proporciones establecidas en cada caso en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones. A falta de referencia expresa sobre el particular, la proporción será de acuerdo con el área, expresada en metros cuadrados, que corresponda a cada apartamento partícipe, en relación con la suma total del área, expresada en metros cuadrados, de todos los apartamentos partícipes. (C) Elementos, partes y áreas comunes de uso restringido: Son elementos, partes y áreas comunes de uso restringido los que se detallan a continuación: ductos de canalización de servicios generales del Proyecto habitacional; el entretecho; los sitios de ubicación del equipo del sistema eléctrico; los cuartos de máquinas; los ductos y máquinas de los elevadores; el pozo y su área de bomba y servicios, las cisternas y sus áreas de bomba y servicios; y todos aquellos elementos, partes y áreas comunes calificados así por su destino, importancia para la prestación de servicios generales del Proyecto habitacional y delicado cuidado y mantenimiento. El uso de y el acceso a dichos elementos, partes y áreas comunes estarán restringidos y limitados para los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos y sujeto a lo dispuesto sobre la materia por el Órgano Administrador, pudiendo éste restringir su uso y acceso únicamente a personal por él autorizado. Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, local comercial, bodegas o estacionamientos del

Proyecto habitacional, están obligados a permitir el acceso a sus apartamentos a efecto de realizar cualesquiera obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo en los elementos, partes y áreas comunes de uso restringido. **ARTÍCULO DUODÉCIMO (12º). REGULACIÓN DE LAS ÁREAS COMUNES:** Para coordinar el uso adecuado y el mantenimiento de los elementos, partes y áreas comunes, todos los propietarios u ocupantes por cualquier título, quedan obligados a aceptar y respetar lo siguiente: (A) Supervisión de los elementos, partes y áreas comunes: Todas las superficies, áreas, dependencias, instalaciones, elementos y partes de uso común, cualquiera que sea su naturaleza, estarán siempre sujetas al control y supervisión del Órgano Administrador. (B) División de los elementos, partes y áreas comunes: Los elementos, partes y áreas comunes deben mantenerse en indivisión forzosa, mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario. (C) Modificación de los elementos, partes y áreas comunes: Los elementos, partes y áreas comunes no podrán modificarse, en cuanto a forma y construcción, sino por acuerdo de la Asamblea General de Propietarios y Condueños. (D) Obras de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación mayor de los elementos, partes y áreas comunes así como de las edificaciones: Las obras de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación mayor de los elementos, partes y áreas comunes así como de las edificaciones, se clasifican, según su importancia y costo, en obras mayores y menores. La calificación de la obra de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los elementos, partes y áreas comunes, así como de las edificaciones, en mayor o menor, dependerá exclusivamente de la Junta Directiva, quien a su sola discreción, decidirá dicha calificación, en cada caso concreto. (a) Obras mayores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los elementos, partes y áreas comunes, así como de las edificaciones: Las obras mayores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los elementos, partes y áreas comunes, así como a las instalaciones del Proyecto habitacional, deberán ser acordadas por la Asamblea de Propietarios y Condueños y su costo, tratándose de un gasto común, será sufragado por todos los propietarios en la proporción correspondiente. Cuando las mismas afecten especialmente a un apartamento, local comercial, bodega o estacionamiento, será indispensable, además, el consentimiento del o de los respectivos propietarios, en el entendido que dicho consentimiento no deberá ser irrazonablemente denegado. Los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos quedan obligados a permitir las obras necesarias de mejoramiento, reparación, mantenimiento y preservación, modificación, ampliación y cualesquiera otras que sean indispensables para el funcionamiento de los servicios generales. En virtud que, de acuerdo

con el diseño de la edificación, algunas de las instalaciones de servicios generales de un apartamento, local comercial, bodega, estacionamiento, o elementos comunes, se localizan en la parte inmediata inferior o superior de los apartamentos, según el caso, el propietario u ocupante por cualquier título de éstos también quedan obligados a permitir y consentir las servidumbres y las obras mayores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación que sean necesarias, así como cualesquiera otras indispensables para el buen funcionamiento de dichos servicios generales. Salvo en caso de emergencias, el Órgano Administrador deberá dar aviso de la ejecución de las obras, a las personas que resulten afectadas, con una anticipación no menor de cuarenta y ocho (48) horas a la iniciación de las mismas. Salvo en caso de emergencia, las obras se efectuarán en las horas que causen menos molestias de acuerdo a una programación preparada por el Órgano Administrador. (b) Obras menores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los elementos, partes y áreas comunes, así como de las edificaciones, las obras menores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los elementos, partes y áreas comunes, así como de las instalaciones del Proyecto habitacional, constituye un gasto común y, por ende, es responsabilidad de la totalidad de los propietarios en la proporción correspondiente. El Órgano Administrador coordinará la ejecución de las obras que deban llevarse a cabo en los elementos, partes y áreas comunes. Sin necesidad de comunicarlo previamente a la Junta Directiva, ordenará las pequeñas reparaciones que requiera la conservación de la edificación. Los propietarios u ocupantes por cualquier título deberán permitir la realización de tareas de aseo y limpieza de las partes comunes, así como de las obras menores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación que sea necesario llevar a cabo en las mismas, independientemente del hecho que tales áreas comunes sean de uso general o de uso específico. Asimismo, los propietarios u ocupantes por cualquier título, quedan obligados a permitir las obras menores de mejoramiento, reparación, mantenimiento, preservación, modificación y ampliación de los techos, pisos o paredes medianeros, incluyendo, de ser necesario, permitir el acceso de las personas encargadas de llevar a cabo las mencionadas actividades, en especial en lo que se refiere a las canalizaciones y conductos comunes que atraviesan los apartamentos. Los daños o desperfectos ocasionados a los elementos, partes, áreas o bienes comunes causados por los propietarios, ocupantes por cualquier título, empleados, visitantes o, en general, cualquier persona que concurra a los apartamentos, local comercial, bodegas o estacionamientos, serán reparados a costa del propietario correspondiente. Los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, local comercial, bodegas o estacionamientos del Proyecto habitacional, deberán

permitir que empleados de mantenimiento y limpieza, o bien contratistas, puedan ingresar a dichos apartamentos para poder suspender de los ganchos y demás anclajes que quedaron previstos en las fachadas contiguas a dichos apartamentos, andamios colgantes para la limpieza de vidrios en la fachadas de las edificaciones y para el mantenimiento de la pintura de las mismas fachadas. Para el efecto, el Órgano Administrador debe darles un aviso con una anticipación no menor de cuarenta y ocho (48) horas, sobre las labores de mantenimiento y limpieza que se vayan a ejecutar, las que se realizarán en días y horas hábiles de acuerdo con una programación preparada por el Órgano Administrador, tomando las precauciones necesarias para evitar, hasta donde sea posible, se les ocasione molestias a las personas que ocupan dichos apartamentos. (E) Estética del Proyecto habitacional: El Proyecto habitacional en su conjunto debe reflejar y conservar el estilo y diseño original; en consecuencia, ninguno de sus elementos constructivos o arquitectónicos, materiales de terminación y decoración y fachadas, sean interiores o exteriores, pueden ser objeto de modificación sin autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Propietarios y Condueños. Asimismo, los elementos constructivos o arquitectónicos y materiales de terminación que conforman las fachadas de los apartamentos, local comercial, bodegas o estacionamientos, tanto al interior como al exterior del Proyecto habitacional, incluyendo puertas, ventanas, vitrinas, pintura, madera, lámparas, cielo falso, pisos y barandas, deben conservar el estilo y diseño original a fin de garantizar la unidad estética del Proyecto habitacional, razón por la cual, los mismos no podrán ser modificados sin autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Propietarios y Condueños. Los propietarios u ocupantes de un apartamento, local comercial, estacionamiento o bodega no podrán, sin autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Propietarios y Condueños, efectuar en sus respectivas fincas filiales modificaciones que de cualquier forma alteren o menoscaben los elementos o áreas comunes del Proyecto habitacional, particularmente su estructura y fachada o comprometan su solidez, seguridad, estética, funcionalidad, salubridad o cambien su forma o aspecto externo o el de las fincas filiales, incluyendo desde luego, el cambio de color o material con respecto al que corresponda al Proyecto habitacional. De igual forma deben contar con la autorización respectiva para colocar o adherir en la parte exterior de las fincas filiales, aun cuando estas no colinden con vestíbulos, pasillos o áreas comunes, objeto alguno incluyendo artefactos de cualquier naturaleza, toldos, sombrillas, voladizos, persianas, antenas, alfombras, rótulos o anuncios o cualquier especie de publicidad.

CAPÍTULO SEGUNDO. ÁREAS PRIVADAS SUJETAS A PROPIEDAD PARTICULAR. ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13º). DEFINICIÓN DE ÁREAS PRIVADAS SUJETAS A PROPIEDAD PARTICULAR: Constituyen áreas privadas sujetas a propiedad particular, las áreas susceptibles de ser adquiridas en propiedad particular, pudiendo

constituirse sobre ellas derechos de uso, usufructo y de habitación. Tales áreas consisten en apartamentos, el local comercial, estacionamientos de motocicletas y bodegas, cuyos destinos son los indicados en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones. Para modificar tales destinos, se deberá contar con la autorización previa y escrita de la Asamblea de Propietarios y Condueños, conforme lo establecido en el presente Reglamento. El área física del apartamento que pertenece en propiedad particular a cada propietario de los apartamentos destinados a uso de estacionamientos o bodegas situados en el Edificio de Parques y Amenidades, tendrán una altura de dos metros con veinticinco centímetros (2.25 Mts.) contados a partir de la parte superior de la losa inferior que conforma el suelo o piso del apartamento. El área física del apartamento que se destina para uso de local comercial situado en el Edificio de Administración y Locales Comerciales del Proyecto habitacional que pertenece en propiedad particular a su propietario, tendrá una altura de tres metros (3.00 Mts.) contados a partir de la parte superior de la losa inferior que conforma el suelo o piso del local o local comercial, respectivamente. El área física del apartamento que pertenece en propiedad particular a cada propietario de los apartamentos destinados a uso residencial en la Torre Uno (1) de Apartamentos, Torre dos (2) de Apartamentos y, la Torre Tres (3) de Apartamentos, tendrán una altura de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 Mts) contados a partir de la parte superior de la losa inferior que conforma el suelo o piso del apartamento, con la excepción del cuarto de baño en donde la altura referida será de dos metros con diez centímetros (2.10 Mts); en este último ambiente el espacio que resta y queda comprendido entre la altura de dos metros con diez centímetros (2.10 Mts.) y la losa superior que conforma el techo del apartamento, se reputa entretecho y constituye área común de uso restringido.

CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE COPROPIEDAD SOBRE ÁREAS COMUNES Y DE PROPIEDAD PARTICULAR SOBRE ÁREAS PRIVADAS. ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14º).

RÉGIMEN DE COPROPIEDAD SOBRE ÁREAS COMUNES Y DE PROPIEDAD PARTICULAR SOBRE ÁREAS PRIVADAS: Cada propietario de un apartamento es propietario exclusivo del mismo y copropietario de los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional. Tales elementos, partes y áreas comunes no constituyen fincas independientes, ni son susceptibles de enajenarse o gravarse en forma independiente o separada. Su titularidad se ampara y justifica con la titularidad del apartamento a cuyo propietario corresponde, en forma integrada, la copropiedad de tales elementos, partes o áreas comunes; por lo tanto, tampoco constituyen entidades registrales independientes y el valor de las mismas se debe considerar incorporado, en forma proporcional, en cada una de los apartamentos que integran el régimen de propiedad horizontal, y en el caso de áreas comunes de uso específico, en los apartamentos, local comercial, bodegas o

estacionamientos que gozan de dichas áreas. Conforme lo anterior y por la naturaleza del régimen de propiedad horizontal, mientras dure el mismo, la enajenación, gravamen o anotación de un apartamento implica la enajenación, gravamen o anotación del derecho de copropiedad que le corresponde al propietario de dicho apartamento en los elementos, partes y áreas comunes, sin que sea posible enajenar, gravar o anotar dichos elementos, partes y áreas comunes de manera independiente. Del mismo modo, la liberación o cancelación que se haga del gravamen o anotación que pesa sobre el apartamento, conlleva la liberación o cancelación de dicho gravamen o anotación con respecto al derecho de copropiedad que corresponde al propietario sobre los elementos, partes y áreas comunes. **TÍTULO TERCERO:**

DERECHOS Y OBLIGACIONES. ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15º). DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS PARTICULARES U OCUPANTES POR CUALQUIER TÍTULO:

Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, quedan sujetos en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones, a las disposiciones del presente Reglamento en los términos del mismo, a las estipulaciones de constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones; al Manual de Operaciones del Proyecto habitacional; y a los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento. Entre otras, los derechos y obligaciones de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos quedan sujetos a las siguientes disposiciones: (A) Uso y goce del apartamento: (a) Los propietarios de los apartamentos, del local comercial, bodegas o estacionamientos tendrán derecho a usar, gozar y disponer del apartamento de su propiedad sin más limitaciones y prohibiciones que las que se establecen en el presente Reglamento, en la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones, en las normas legales que fueren aplicables, en el Manual de Operaciones del Proyecto habitacional y en los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento. Por ende, con sujeción a lo antes establecido, cada propietario podrá enajenar, gravar, arrendar y en general, ejercer todos los actos de dominio sobre su propiedad, quedando establecido que: (i) Para el caso de arrendamiento, tratándose de apartamentos destinados al establecimiento del local comercial, a pesar de tener los propietarios de los mismos la libre disposición del bien, deberán éstos contar con la previa autorización escrita de la Junta Directiva, para salvaguardar la mezcla y balance de los comercios de acuerdo al objeto y fines del Proyecto habitacional; y (ii) Una vez que una persona natural o jurídica, adquiera en el Proyecto habitacional la propiedad de

cualquiera de los apartamentos destinados a estacionamiento o bodega, no podrán ser transferidos de nuevo en propiedad sino a personas, naturales o jurídicas, que sean propietarias de apartamentos en el Proyecto habitacional, a menos que el Órgano de Administración del Proyecto habitacional autorice expresamente y por escrito, lo contrario. (b) Por su parte, además de las limitaciones y prohibiciones establecidas y por establecerse, los ocupantes de los apartamentos por cualquier título, estarán sujetos en el uso y goce de los mismos, a las disposiciones establecidas en los correspondientes contratos, documentos o títulos celebrados entre ellos y el propietario o propietarios del respectivo apartamento. (B) Realización de obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo en el interior de los apartamentos: Los propietarios u ocupantes por cualquier título, debidamente autorizados por aquéllos, podrán hacer por su cuenta toda clase de obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo en el interior de su apartamento, siempre que los mismos no afecten áreas, partes o elementos comunes, ni dañen o puedan eventualmente dañar, por algún motivo, la estructura y la arquitectura de la edificación, ni pongan o puedan eventualmente poner en peligro, la seguridad, solidez, salubridad, estética o funcionalidad de la edificación. Para determinar tales circunstancias, toda intención de llevar a cabo alguno de dichos trabajos en un apartamento que no afecten estrictamente el interior del mismo y sean susceptibles de provocar tales daños o peligros, deberá hacerse del conocimiento del Órgano Administrador a efecto de obtener la autorización previa y escrita de éste. En tal virtud, tales trabajos sólo podrán llevarse a cabo una vez obtenida la autorización previa y escrita del Órgano Administrador. Para el efecto, los propietarios u ocupantes por cualquier título debidamente autorizados por aquéllos, interesados en llevar a cabo tales trabajos, deberán enviar al Órgano Administrador una solicitud escrita, acompañando a la misma los planos y cronograma de ejecución de las obras o reparaciones que se desean emprender. Con base en tales documentos, el Órgano Administrador puede denegar la autorización, indicando por escrito las razones por las cuales considera que tales obras o reparaciones no pueden realizarse; para el efecto puede, a su discreción, solicitar un dictamen de experto a costa del interesado. El Órgano Administrador podrá, además, sugerir las modificaciones a las obras o programa de trabajo presentado, que sean necesarias a efecto que las mismas puedan ser autorizadas; en este caso tales modificaciones deberán ser aceptadas e incorporadas por el propietario u ocupante por cualquier título debidamente autorizado por aquél como requisito previo e indispensable para que le sea otorgada la autorización correspondiente y, por ende, pueda llevar a cabo las pretendidas obras. Si no hubiere acuerdo entre el propietario y el Órgano Administrador, el asunto tendrá que ser sometido a la decisión de la Junta Directiva, cuya decisión será definitiva. Si

hubiere objeciones de otros propietarios a alguna mejora, obra o reparación interior llevada a cabo, o, por llevar a cabo, por otro propietario, las mismas deberán ser conocidas y resueltas por la Junta Directiva. La decisión de ésta será definitiva. En ningún momento el Órgano Administrador es responsable por las obras, reparaciones, modificaciones y remodelaciones o nuevas construcciones en los apartamentos de propiedad particular. La realización de obras y reparaciones a los apartamentos se sujeta, además, a las siguientes disposiciones: (a) Gastos particulares: Los gastos por obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo que sea efectuado en el interior de los apartamentos de propiedad particular, serán cubiertos exclusivamente por sus propietarios u ocupantes por cualquier título debidamente autorizados por aquéllos; asimismo, serán éstos los responsables de contratar y pagar por la extracción de cualquier tipo de material de desecho o desperdicio proveniente de los trabajos realizados. (b) Horario: La realización de obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo que sea efectuado en el interior de los apartamentos de propiedad particular, sólo podrán hacerse en el horario establecido para el efecto por el Órgano Administrador. (c) Paredes, losas y otros elementos medianeros: En paredes y elementos medianeros no se podrán abrir ventanas o huecos algunos. Es prohibido, además, perforar agujeros en cualquier losa de la edificación, a menos que se cuente con la autorización previa y por escrito de la Junta Directiva. (d) Construcciones: No es permitido que los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos ubicados en las plantas más altas de las edificaciones eleven el nivel de dicha planta, así como que los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos ubicados en las plantas más bajas hagan sótanos o excavaciones de ninguna especie. Esta misma disposición aplica para el caso de construcciones laterales. (e) Responsabilidad por daños, perjuicios y pérdidas: La realización de obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo que sea efectuado en el interior de los apartamentos de propiedad particular se efectúa bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad de los propietarios u ocupantes por cualquier título debidamente autorizados por aquéllos, que las lleven a cabo. En consecuencia, estos serán responsables de reparar o indemnizar cualesquiera daños, perjuicios y pérdidas causados como consecuencia de tales actividades a personas, apartamentos, áreas comunes o propiedad de terceros. En caso de daños a áreas, partes o elementos comunes, el Órgano Administrador podrá proceder a repararlos, a costa del responsable. El Órgano Administrador no será, en ningún caso, responsable de los daños, perjuicios y pérdidas causados a personas, apartamentos, áreas comunes o propiedad de terceros, como consecuencia de la realización de obras, reparaciones, modificaciones, remodelaciones y cualquier otro trabajo que sea efectuado en el interior de los

apartamentos de propiedad particular. (C) Instalación de maquinaria o equipo: No se podrá instalar sin autorización previa y por escrito del Órgano Administrador, maquinaria, equipo, artículos u otros bienes que debido a su peso, forma, tamaño, dimensión y operación, pueda causar daño a personas, instalaciones comunes y privadas, o que provoquen vibraciones perjudiciales a la estructura de la edificación. (D) Manejo y circulación de equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles: Para evitar que el manejo y circulación de equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles, provoque problemas o interrumpa las actividades y funcionamiento del Proyecto habitacional, se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos: (a) Área de carga y descarga: El Proyecto habitacional contará con áreas específicas para cargar y descargar equipo, mobiliario u otros bienes muebles. Los propietarios y ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, deberán abstenerse de utilizar otras áreas para este propósito. (b) Horario: La realización de actividades de carga y descarga de equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles y el transporte de éstos entre el área de carga y descarga y los apartamentos, deberán realizarse únicamente en el horario establecido para el efecto por el Órgano Administrador. Para el transporte deberán utilizarse carretillas manuales que tengan llantas de hule para evitar el deterioro del piso. (c) Obligación de observar disposiciones aplicables en materia de bienestar y seguridad física y ocupacional: La realización de actividades de carga y descarga de equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles y el transporte de éstos, deberá hacerse con sujeción y observancia a las disposiciones establecidas sobre la materia en el Manual de Operaciones del Proyecto habitacional. (d) Responsabilidad por daños, perjuicios y pérdidas: La realización de toda actividad de carga, descarga y transporte de equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles, se efectúa bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad de la persona que las lleva a cabo, de modo que ésta será responsable de los daños, perjuicios y pérdidas sufridos por el equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles, así como de reparar cualquier daño o perjuicio causados como consecuencia de tales actividades a personas, apartamentos, áreas comunes o propiedad de terceros. En caso de daños a áreas o propiedad común, el Órgano Administrador podrá proceder a repararlos, a costa del responsable. El Órgano Administrador no será, en ningún caso, responsable de los daños, perjuicios y pérdidas sufridos por el equipo, mobiliario, productos u otros bienes muebles durante o como consecuencia de las actividades de carga, descarga y transporte de los mismos, ni tampoco de cualquier daño o perjuicio causados como consecuencia de tales actividades a personas, apartamentos, áreas comunes o propiedad de terceros. (e) Productos especiales: La carga, descarga y transporte de productos especiales que emanen olores desagradables o pongan en riesgo el bienestar de personas o instalaciones, deberá contar con la autorización previa y escrita del Órgano

Administrador, quien podrá emitir las disposiciones que estime convenientes para regular tales actividades. (f) Retiro de la totalidad del contenido de los apartamentos: Para retirar la totalidad del mobiliario, otros bienes muebles y demás contenido de los apartamentos, se deberá contar con la autorización previa y escrita del Órgano Administrador. (E) Mantenimiento de los apartamentos: Los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, deberán mantener éstos en buen estado de conservación y limpieza, especialmente en lo relativo a las fachadas de los mismos, tanto al interior como al exterior del Proyecto habitacional. El incumplimiento de esta obligación, hará incurrir al propietario u ocupante por cualquier título responsable, aparte de las sanciones que puedan corresponderle conforme al presente Reglamento, en la obligación de responder por los daños y perjuicios que se causen a los demás propietarios u ocupantes por cualquier título. La obligación de mantenimiento a cargo de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, se sujeta, además, a las disposiciones contenidas en el presente reglamento. (F) Colocación de rótulos: Los propietarios u ocupantes por cualquier título, no podrán colocar en las fachadas de los apartamentos, tanto al interior como al exterior del Proyecto habitacional, ni en áreas comunes del Proyecto habitacional, rótulos, letreros, anuncios, señales luminosas, distintivos o signos comerciales, profesionales o de propaganda, salvo en áreas que el Órgano Administrador designe específicamente para ello y siempre y cuando se cumpla con las disposiciones sobre la materia establecidas en el Manual de Operaciones o las disposiciones sobre la materia emitidas por el Órgano Administrador. Los rótulos, letreros o anuncios colocados sin autorización podrán ser retirados y los gastos que esto conlleve, serán cobrados al propietario del apartamento infractor. (G) Extintores, detectores de humo y señalizaciones de salida o rutas de evacuación: Es obligación de los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, instalar y mantener en óptimas condiciones de funcionamiento en el interior de sus apartamentos extintores contra incendios, en cantidad y con la carga adecuada al tamaño del apartamento, según los usos y normas prudentes de la industria. Estos extintores serán independientes y adicionales al equipo contra incendio colocados en áreas comunes del Proyecto habitacional. (H) Servicios de suministro de energía eléctrica, telefonía, conexión a internet, televisión por cable y similares: Cada propietario u ocupante, por cualquier título, de un apartamento, será exclusivamente responsable de la contratación, pago y mantenimiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, telefonía, conexión a internet, televisión por cable y similares respecto de su respectivo apartamento, así como de cumplir, en debido tiempo y forma, con cualesquiera de las obligaciones de pago relacionados con tales servicios. Los servicios antes relacionados serán objeto de una relación contractual exclusivamente establecida entre la correspondiente empresa prestadora del servicio

respectivo y el propietario u ocupante por cualquier título, del respectivo apartamento. (I) Suministro agua potable: El suministro de agua potable constituirá un servicio general del Proyecto habitacional. Cada propietario u ocupante por cualquier título de un apartamento será responsable del pago y mantenimiento del suministro de agua potable de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento, las disposiciones sobre la materia emitidas por el Órgano Administrador, y, en su caso, las disposiciones establecidas en el correspondiente acuerdo de prestación del servicio de suministro de agua potable, si lo hubiere. Lo anterior sin perjuicio de la obligación de pago de los propietario y ocupantes por cualquier título por conceptos sobre uso de agua potable derivado de fugas en algún apartamento, situación que se penalizará de conformidad con lo que establezca oportunamente el Órgano de Administración. (J) Derecho de uso sobre los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, pueden hacer uso de los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional de conformidad con lo establecido en el Artículo Undécimo (11º) del presente Reglamento. (K) Contribución a gastos comunes: Los propietarios de los apartamentos, deberán contribuir a sufragar los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, conforme lo establecido en el presente Reglamento. (L) Abandono de sus derechos: Aunque un propietario u ocupante, por cualquier título, de un apartamento, en forma total o parcial, haga abandono o renuncie a su derecho a usar determinados elementos, partes y áreas comunes, esta circunstancia no lo exime, ni total ni parcialmente, de su obligación de contribuir a sufragar los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, ya que a pesar de dicho abandono o renuncia continuará sujeto a las obligaciones que sobre la materia le corresponden de conformidad con las disposiciones del presente Reglamento. (M) Seguro: Los propietarios de los apartamentos deberán contratar y mantener vigente un seguro propio que cubra, al menos, los siguientes riesgos: (a) incendio y todo riesgo; (b) responsabilidad civil que incluya los anexos de predios y operaciones; responsabilidad asumida, por incendio y explosión; y, responsabilidad civil general. Los seguros mencionados deberán ser contratados con compañías aseguradoras de reconocida solidez y prestigio. Este seguro podrá contratarse en forma colectiva por todo el Proyecto habitacional si así es aprobado por la Asamblea de Propietarios y Condueños, y en ese caso su costo deberá incorporarse a las cuotas de contribución a gastos comunes. En todo caso, corre por cuenta propia y exclusiva de los propietarios de los apartamentos, toda responsabilidad por pérdida, daño o perjuicio causado a su propiedad o a la persona o propiedad de terceros, sin importar su origen. (N) Fumigación: Todos los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos deberán permitir el día programado por el Órgano Administrador para llevar a cabo tareas de fumigación,

el ingreso del personal asignado para el efecto, debiendo permanecer en el apartamento, durante el tiempo que duren tales tareas, al menos una persona que represente al propietario u ocupante por cualquier título, del respectivo apartamento. Para el efecto, el Órgano Administrador dará aviso de la realización dicha actividad, con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación. (Ñ) Participación en las Asambleas de Propietarios y Condueños: Los propietarios tendrán derecho a asistir y participar en las Asambleas de Propietarios y Condueños con voz y voto. (O) Representación en las Asambleas de Propietarios y Condueños: Los propietarios podrán hacerse representar en las Asambleas de Propietarios y Condueños, sean reuniones ordinarias o extraordinarias, por otra persona, a quien deberán delegar su representación por medio de carta poder. (P) Derecho a elección y participación en la Junta Directiva: Únicamente los propietarios de apartamentos podrán elegir y ser electos para ocupar cargos en la Junta Directiva. (Q) Personal de seguridad al servicio de los propietarios u ocupantes de los apartamentos: Con excepción de las áreas destinadas especialmente para el efecto, el personal de seguridad al servicio de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, no deberán permanecer en las áreas comunes o en los sótanos, salvo autorización del Órgano Administrador. (R) Ingreso y permanencia en el Proyecto habitacional de personas que porten armas: El ingreso y permanencia en el Proyecto habitacional de personas que porten armas será autorizado por el Órgano Administrador. Tales personas deben contar con licencia vigente de portación de armas. Se prohíbe la circulación en áreas comunes de personas que porten armas al descubierto. (S) Ejercicio de facultades: Los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, podrán ejercitar las facultades que les otorga la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones la ley y el presente Reglamento. (T) Procedimiento para resolución de problemas o quejas: Cuando los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, tengan algún problema para el ejercicio de alguno de sus derechos o facultades o tengan alguna queja, deberán dirigirse por escrito al Órgano Administrador, quien según la importancia del caso, podrá conocerlo y resolverlo por sí mismo, o, en su caso, informar a la Junta Directiva para que ésta proceda a conocer y resolver el asunto, o, de juzgarlo conveniente, lo someta al conocimiento y decisión de la Asamblea de Propietarios y Condueños. (U) Desahucio y exclusión del goce personal del apartamento: El propietario que viole las prohibiciones o incumpla las obligaciones que le corresponden, conforme lo establecido en la ley y el presente Reglamento, podrá ser excluido del goce personal de su apartamento conforme lo establecido en el artículo quinientos treinta y siete (537) del Código Civil, siendo además responsable de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado. El ocupante por cualquier título, que viole las prohibiciones o incumpla las

obligaciones que le corresponden, conforme lo establecido en la ley y el presente Reglamento, podrá ser objeto de desahucio conforme lo establecido en el artículo quinientos treinta y ocho (538) del Código Civil, siendo además responsable de los daños y perjuicios que hubiere ocasionado. (V) Intervención judicial: Si un apartamento del Proyecto habitacional, fuese objeto de embargo, el propietario del mismo conservará los derechos y obligaciones que establece este Reglamento, hasta que pierda efectivamente la propiedad y se de aviso por escrito al Órgano de Administración para realizar el traspaso correspondiente. (W) Normas de Convivencia: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos del Proyecto habitacional, deberán sujetarse y respetar las normas de convivencia que forman parte del Manual de Operaciones del Proyecto habitacional denominado Próspera y sus correspondientes modificaciones y ampliaciones, así como las que pueda dictar en adelante el Órgano Administrador, debiendo abstenerse de realizar actos que causen molestias evidentes a los demás propietarios u ocupantes por cualquier título, o que en cualquier forma menoscaben los derechos de éstos, así como ceñirse en su conducta a las normas de decencia, moral y buenas costumbres, teniendo presente como valores fundamentales en las relaciones de condominio y vecindad, la armonía, respeto, bienestar y seguridad del conglomerado y la seguridad y salubridad de la edificación. (X) Manual de Operaciones: Los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos del Proyecto habitacional, deberán sujetarse y respetar las disposiciones, normas y regulaciones contenidas en el Manual de Operaciones del Proyecto habitacional, así como las de sus correspondientes modificaciones y ampliaciones. Dicho Manual de Operaciones del Proyecto habitacional contendrá las normas, disposiciones y reglamentaciones que la Junta Directiva del Proyecto habitacional considere convenientes y adecuadas, entre otros, en temas tales como operación, operación en casos de emergencia, operación de área de estacionamiento y estacionamiento, operación del Proyecto habitacional y de la oficina a cargo del Órgano Administrador. El contenido del Manual de Operaciones del Proyecto habitacional depende exclusivamente del criterio y decisión de la Junta Directiva del Proyecto habitacional, quien tiene plenas facultades para revisarlo y modificarlo a discreción. El Manual de Operaciones lo aprobará inicialmente el Órgano de Administración, quien además fijará la fecha en que el mismo empezará a cobrar vigencia. El Manual de Operaciones del Proyecto habitacional tendrá una duración indefinida. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16º). APLICACIÓN EXTENSIVA DE LAS DISPOSICIONES SOBRE DERECHOS Y OBLIGACIONES:** Todas las disposiciones establecidas en el Artículo Décimo Quinto (15º) inmediato anterior, aplican también a los ocupantes por cualquier título y usuarios de los apartamentos. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios que no ocupen por sí mismos sus apartamentos serán personalmente responsables en forma mancomunada

y solidaria, con el ocupante por cualquier título, del respectivo apartamento, de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por el presente Reglamento, incluyendo, sin limitación, el pago de las cargas comunes, ordinarias y extraordinarias. En los casos en que el propietario no haga uso por sí mismo de su apartamento, y permita el uso del mismo a tercera persona, aquél deberá proporcionar al Órgano Administrador la información completa sobre la relación contractual que legitima la ocupación por tercera persona, incluyendo datos generales del ocupante, plazo y demás condiciones, particularmente las relativas a la forma y condiciones a que se sujetará el cobro de gastos comunes. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO (17º). RÉGIMEN APLICABLE EN RELACIÓN A NUEVOS ADQUIRENTES:**

(A) Notificación de cambio de propietario: Todo propietario queda obligado a dar aviso al Órgano Administrador de cualquier cambio efectuado en la titularidad del derecho de propiedad del correspondiente apartamento, por la causa que fuere, debiendo proporcionar los datos generales del nuevo propietario así como la fecha en que el cambio se hizo efectivo. Para el efecto, el propietario sustituido deberá proporcionar al Órgano Administrador una fotocopia de la escritura o documento legal correspondiente dentro de un plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de celebración de la escritura o documento legal. Esta obligación permitirá implementar los cambios que sean necesarios como consecuencia de la sustitución, incluyendo el relativo al cobro de gastos comunes correspondiente. Para el caso de los apartamentos destinados a uso comercial en el primer nivel del Proyecto habitacional, la Junta Directiva deberá aprobar el tipo de actividad o giro de negocio, siempre y cuando ello no implique una modificación del destino del apartamento. Cualquier modificación del destino de los apartamentos corresponderá resolverla exclusivamente a la Asamblea de Propietarios y Condueños de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento. (B) Obligaciones y Derechos: La adquisición de cualquier piso o apartamento del Proyecto habitacional implica para el nuevo propietario, la aceptación y sometimiento ilimitado a todas y cada una de las disposiciones del presente Reglamento en los términos del mismo; a las estipulaciones contenidas en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones; a las normas legales que sobre esta materia se establezcan y, a los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento. Todo nuevo propietario estará obligado a declarar conocer y aceptar este extremo, en el documento en que se formaliza la adquisición y traslado de dominio. Asimismo, por el hecho de la adquisición, a cualquier título, el nuevo propietario queda subrogado en las obligaciones y asume responsabilidad mancomunada y solidaria respecto de la totalidad de los saldos adeudados y

pendientes de pago a cargo del anterior propietario u ocupante por cualquier título del correspondiente apartamento, sean éstos por el incumplimiento de las obligaciones de pago de gastos comunes, de servicios, o, de cualesquiera otros conceptos aplicables. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18º). RÉGIMEN DE EXCEPCIONES APLICABLES AL INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS.** En virtud de ser el Proyecto Habitacional denominado PRÓSPERA, un proyecto avalado por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas y en cumplimiento de la resolución quinientos guion dos mil veintiuno (500-2021) emitida por la Junta Directiva en sesión ordinaria de fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, queda expresamente establecido que el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) queda exento de: **(A)** Cumplir lo estipulado en el Artículo Décimo Séptimo (17º) del presente Reglamento, en su calidad de entidad estatal descentralizada; por lo que podrá hacer el uso que más le convenga de los apartamentos de su propiedad, bajo el marco de lo que la ley le acredita. Quedando, por tanto, exento de solicitar aprobación alguna para enajenar los apartamentos del Proyecto Habitacional denominado PRÓSPERA o para desarrollar las actividades que necesite ejercer para cumplir con los fines institucionales; y, **(B)** Cumplir lo establecido en los artículos Vigésimo Tercero (23º), Vigésimo Cuarto (24º), Vigésimo Quinto (25º) Vigésimo Sexto (26 º) y Cuadragésimo Quinto (45º); para efecto del cobro de cuotas de mantenimiento atrasadas, cargos moratorios, seguros, intereses y demás gastos en los casos financiados bajo el sistema FHA, se ajustarán a la normativa vigente del FHA, con relación al pago de los rubros relacionados. **TÍTULO CUARTO. PROHIBICIONES: ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO (19º). PROHIBICIONES:** Además de otras prohibiciones que se establecen en la presente escritura, sus ampliaciones o modificaciones, las normas legales aplicables, el Manual de Operaciones del Proyecto habitacional y los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador de conformidad con los procedimientos señalados en este Reglamento, a los propietarios y ocupantes por cualquier título de los apartamentos les estará prohibido: **(A)** Realizar unificaciones, divisiones o cerramientos: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, quedan sujetos a las siguientes limitaciones en cuanto a la posibilidad de realizar unificaciones o divisiones respecto a los apartamentos: Los apartamentos no podrán ser objeto de unificación o división. Tratándose de estacionamientos, estos no podrán ser circulados con muros o elementos de cualquier naturaleza incluyendo rejas o mallas ni ser objeto de unificación o división, salvo autorización previa y por escrito del Órgano de Administración. Tratándose de bodegas, estas no podrán ser objeto de unificación o división, salvo autorización previa y por escrito del Órgano de Administración, siempre y cuando se cumplan la condición que ninguna bodega puede tener un área total menor seis (6) metros

cuadrados. (B) Modificar el destino: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de un apartamento del Proyecto habitacional, no podrán sin la previa autorización de la Asamblea de Propietarios y Condueños, modificar el destino del apartamento establecido en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus modificaciones o ampliaciones. Queda terminantemente prohibido a los propietarios u ocupantes por cualquier título, instalar por sí o por terceras personas, iglesias, sedes de partidos políticos, ventas de licor o cerveza, juegos de azar, bares o cantinas, billares o fútbol de mesa, discotecas, espectáculos nudistas, servicios de damas o caballeros de compañía o cualquier otro establecimiento o negocio que esté reñido con el decoro, la moral o las buenas costumbres, o que resulte peligroso, insalubre o molesto para los demás propietarios u ocupantes por cualquier título, todo a juicio de la Junta Directiva. Se exceptúa de la prohibición de venta de cerveza, al apartamento destinado a local comercial, que cuente con la autorización previa y escrita de la Junta Directiva. (C) Queda prohibida la instalación de establecimientos dedicados a la preparación y venta de alimentos al público, por lo que ningún propietario u ocupante de los apartamentos del Proyecto Habitacional, por cualquier título, así como los nuevos adquirentes, podrá instalar ventas de comida, restaurantes, cafeterías, o similares. (D) Realizar ventas en áreas comunes: Queda prohibida la realización de las siguientes actividades en áreas comunes: venta ambulante, venta en voz alta o en cualquier otra forma posible y que no se realice dentro del local comercial autorizados para el efecto, mendicidad, discursos en público o actividades similares, distribución de material promocional y publicitario y cualesquiera otras similares, salvo que se cuente con autorización previa del Órgano Administrador. (E) Exender alimentos o bebidas al público: Queda prohibido a los propietarios u ocupantes, por cualquier título de los apartamentos exender al público alimentos o bebidas. (F) Obstruir áreas comunes: Es prohibido obstruir con cualquier tipo de objetos, las áreas comunes y vías de acceso o comunicación del Proyecto habitacional o dejar en ellas objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre bienes comunes. En consecuencia, no podrán los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, colocar o adherir en las fachadas de su apartamento, sea hacia el exterior o hacia el interior del Proyecto habitacional, aun cuando den a vestíbulos, pasillos o áreas comunes, objeto alguno, incluyendo, sin limitación, artefactos e implementos de cualquier clase, toldos, sombrillas, voladizos, persianas, antenas, rótulos, señales, publicidad, muebles, macetas, y ornamentos. Salvo que su destino así lo permita, las áreas comunes, incluyendo desde luego pasillos, vestíbulos y demás, no podrán ser utilizadas como lugares de reunión o juego, ni para ningún otro objeto que no sea el que específicamente les corresponda según su destino. (G) Utilizar equipos de sonido, audio y unidades

que emitan ruidos o sonidos estruendosos: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, no podrán hacer o consentir que se produzcan en los apartamentos y áreas comunes, ruidos o sonidos que en cualquier forma puedan perturbar a los demás, estando obligados para el caso que utilicen aparatos de transmisión radial o televisada, amplificación de audio, fonógrafos, instrumentos musicales, juegos electrónicos, o cualesquiera otros similares, a usar los mismos de modo racional y discreto, con volumen moderado, quedando en todo caso prohibida la utilización de toda clase de aparatos que produzcan trepidación, sonidos estridentes o cualquier otra molestia a los vecinos. El órgano Administración tendrá la facultad de dictar las disposiciones que estime conveniente a fin de regular esta materia, incluyendo la determinación de un máximo de decibeles. (H) Causar molestas emanaciones de olores: Los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos están obligados a evitar que de sus respectivos apartamentos emane cualquier clase de olores penetrantes o desagradables, resultantes de cualquier actividad, que trasciendan hacia el resto de apartamentos o hacia las áreas comunes, y causen molestias a los demás propietarios u ocupantes, quedando igualmente prohibida la transportación de cualesquiera sustancias o productos, en las áreas comunes que produzca esas mismas molestias. (I) Estacionamiento de vehículos: Se prohíbe el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos en áreas de circulación, así como estacionar vehículos sin cumplir con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y en el Manual de Operaciones del Proyecto habitacional. (J) Usar e instalar antenas sin autorización: El uso e instalación de antenas de cualquier tipo sobre las terrazas o áreas comunes será regulado por la Junta Directiva, de quien deberá obtenerse la autorización correspondiente. (K) Realizar actos indebidos: No se podrán consentir, promover o ejecutar actos en contra de la moral, la urbanidad, las buenas costumbres y las normas de convivencia. (L) Realizar instalaciones de gas: Los propietarios u ocupantes por, cualquier título de los apartamentos tienen estrictamente prohibido llevar a cabo y mantener dentro de éstos, cualesquiera instalaciones de gas sean para uso de estufas o calentadores de agua; dichos equipos deberán de ser eléctricos. (M) Mantener sustancias peligrosas: Se prohíbe a los propietarios u ocupantes por, cualquier título de los apartamentos mantener dentro de éstos, y desde luego en las áreas comunes, maquinaria pesada, talleres o motores que produzcan emanaciones nocivas a la salud, así como la realización de tareas o actividades que produzcan estos mismos efectos. También se prohíbe a los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos mantener dentro de los mismos, materias y sustancias corrosivas, explosivas, salitrosas, inflamables o cualesquiera otras que, por sus elementos naturales o aplicadas, puedan poner o pongan en peligro, inmediato o mediato, a juicio del Órgano Administrador, la seguridad de

la edificación y la de sus propietarios u ocupantes, estén prohibidas por la ley o puedan molestar a los vecinos. La misma prohibición existe para todo tipo de materias orgánicas e inorgánicas que produzcan malos olores, humo, humedad o cualquier clase de molestias físicas a los demás propietarios, ocupantes, vecinos o visitantes. (N) Instalar rótulos u otros objetos sin autorización: No podrán los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, ni otra persona, colocar en las fachadas, o ventanas del apartamento, en forma visible desde el exterior, ni colocar o adherir en ninguna parte exterior del apartamento, objeto alguno, incluyendo, sin limitación, artefactos e implementos de cualquier clase, toldos, techos, lonas, mantas, cobertores, voladizos, aparatos de aire acondicionado, antenas, señales luminosas, distintivos o signos comerciales, profesionales o de propaganda, rótulos, letreros o anuncios. En el mismo sentido, tampoco podrán usarse o colocarse distintivos o signos comerciales, profesionales o de propaganda, en las partes exteriores de la edificación o en los pasillos de circulación, a efecto de mantener la armonía arquitectónica y la estética integral del Proyecto habitacional. (Ñ) Llevar a cabo un manejo indebido de la basura: La basura y todo tipo de desecho orgánico e inorgánico, únicamente podrá almacenarse en los lugares adecuados que el Órgano Administrador acondicione para el efecto y sólo podrá ser transportada en el interior del Proyecto habitacional en recipientes herméticos y conforme la regulación establecida para el efecto por el Órgano Administrador. Es prohibido acumular o incinerar en el interior de los apartamentos o en las áreas comunes, basura y cualquier clase de desechos. Queda entendido que la basura deberá colocarse en bolsas plásticas herméticamente cerradas y tales recipientes serán recogidos todos los días por el personal de limpieza y mantenimiento designado para el efecto. Todo propietario u ocupante por cualquier título de un apartamento, deberá mantener dentro del mismo los recipientes o bolsas de basura o desechos hasta que sea recogida por el personal encargado o depositada en los lugares adecuados, quedando prohibido depositar éstos, basura suelta u objetos de similar clase, en los pasillos, vestíbulos y áreas comunes o a la vista del público, así como arrojarlos fuera de los apartamentos. (O) Ingresar o tener animales y mascotas: Queda prohibida la tenencia de animales en cualquier parte del Proyecto habitacional, salvo en casos muy especiales cuando a juicio del Órgano Administrador ello no cause molestia alguna a los propietarios u ocupantes por cualquier título, en cualquier caso el ingreso y permanencia queda sujeta a la exclusiva responsabilidad de la persona que la efectúe, quien además quedará obligada a evitar que tales animales perturben a los demás propietarios u ocupantes, por cualquier título, de los apartamentos. (P) Realizar reuniones en áreas comunes: Se prohíbe usar los estacionamientos, ingresos, egresos, las escaleras o gradas y sus cubos, las circulaciones horizontales, pasillos y corredores y demás lugares comunes, para

celebrar cualesquiera reuniones sociales, políticas, religiosas u otras y, en general, para ejercer en las áreas mencionadas cualquier actividad que no correspondiere al destino de estas partes comunes, salvo que se cuente con la autorización previa y escrita del Órgano Administrador. También queda prohibido realizar cualquier acto, aún en el interior de los apartamentos, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes o de las instalaciones generales. (Q) Hacer uso de armas de fuego y explosivos: Se prohíbe a los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, hacer uso de armas de fuego, artefactos pirotécnicos o explosivos como cohetes, morteros o petardos, en las áreas comunes, pisos o apartamentos, excepto casos de emergencia y lo que al personal de seguridad se refiere conforme lo estipulado por el Órgano Administrador. (R) Irrespetar los horarios establecidos: Se prohíbe a los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, irrespetar de cualquier forma los horarios establecidos para las distintas actividades de que se trate, ello conforme lo establecido en el presente Reglamento y en el Manual de Operación del Proyecto habitacional y por lo dispuesto por el Órgano Administrador. (S) Usar vehículos en el interior de la edificación: Con excepción de las áreas designadas para ello en el Edificio de Parques y Amenidades y en la calle de acceso, se prohíbe el uso y la circulación en el interior del Proyecto habitacional, de bicicletas, motocicletas, motonetas o cualquier otro vehículo, así como de patines, patinetas o similares, salvo las autorizaciones expresas que se realicen por el Órgano de Administración para cada caso en concreto. (T) Realizar, en general, actos que perturben o molesten al resto de propietarios u ocupantes por cualquier título: Los propietarios u ocupantes, por cualquier título, de los apartamentos, no podrán, en general, realizar en el apartamento que les corresponde o en las áreas comunes, acto alguno del cual se deriven molestias para los demás propietarios u ocupantes por cualquier título o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. El Órgano Administrador queda facultado para desarrollar los alcances de esta norma, determinando las situaciones a las que pueda resultar aplicable. **ARTÍCULO VIGÉSIMO (20º). APLICACIÓN EXTENSIVA DE LAS DISPOSICIONES SOBRE PROHIBICIONES:** Todas las disposiciones establecidas en el Artículo Décimo Noveno (19º) inmediato anterior aplican también a cualquier ocupante o usuario, que por cualquier motivo se encuentren en cualquier parte del Proyecto habitacional. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios, serán, sin embargo, personalmente responsables, en forma mancomunada y solidaria, con los poseedores, arrendatarios, subarrendatarios, inquilinos, usufructuarios y ocupantes por cualquier título, de los apartamentos de su propiedad; así como con los dependientes, empleados, visitantes y cualesquiera otras personas, que por el motivo que fueren, visiten dichos apartamentos. **TÍTULO QUINTO: CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES GENERALES Y ESPECÍFICOS. ARTÍCULO VIGÉSIMO**

PRIMERO (21º). GASTOS COMUNES: Los propietarios tienen obligación de contribuir a sufragar los gastos comunes del Proyecto habitacional así como a los gastos específicos según el tipo de apartamento del cual sean propietarios; contribución que se realizará en proporción al número de metros cuadrados que le corresponden al apartamento o a los apartamentos de su propiedad, y por ende, que le pertenecen en propiedad particular, conforme lo establecido en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones. Son gastos comunes los que a continuación se señalan, siendo esta enumeración no limitativa: (A) El costo de la conservación, cuidado, mantenimiento, limpieza y reparación de los bienes, elementos, partes y áreas comunes, así como cualquier otro trabajo requerido para conservar el Proyecto habitacional y los bienes, elementos, partes y áreas comunes en óptimo estado de conservación y funcionamiento, incluyendo el costo de equipos, mobiliario, utensilios, herramientas, maquinaria y materiales para la conservación, mantenimiento y limpieza del Proyecto habitacional y de los bienes, elementos, partes y áreas comunes; (B) El costo de honorarios de administración y auditoría externa, prestación de servicios de administración y cualesquiera otros, incluyendo sueldos, salarios y prestaciones del personal administrativo y de mantenimiento, así como el costo de los equipos, mobiliario y utensilios para el funcionamiento de la oficina de administración y su correspondiente mantenimiento, reparación y reposición; (C) Cualesquiera otros servicios requeridos para la adecuada operación y funcionamiento del Proyecto habitacional; (D) El costo de la prestación de los servicios generales del Proyecto habitacional; (E) Los impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones de cualquier naturaleza que afecten el bien Proyecto habitacional sobre el que se encuentra edificado el Proyecto habitacional, en su calidad de cosa común; así como los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional; (F) El costo de las primas del seguro propio del Proyecto habitacional, tal como lo indica el artículo quinientos cuarenta y cinco (545) del Código Civil, de las primas del seguro de responsabilidad civil y de cualesquiera otras primas de seguro sobre el Proyecto habitacional; (G) El costo de constitución, mantenimiento y reposición, total o parcial, del fondo de reserva conforme lo establecido en el presente Reglamento; (H) Cualquier otro gasto ordinario que resulte o se derive de la operación o funcionamiento del régimen de propiedad horizontal o del Proyecto habitacional; (I) El costo de ejecución y supervisión de obras de remodelación y de obras nuevas autorizadas por la Asamblea de Propietarios y Condueños; (J) El costo de cualesquiera trabajos de reconstrucción del Proyecto habitacional; (K) Cualquier otro gasto extraordinario, emergente o imprevisible que resulte o se derive de la operación o funcionamiento del régimen de propiedad horizontal o de las edificaciones que forman parte del Proyecto habitacional denominado Próspera; (L) El costo de las fianzas necesarias

para la contratación y mantenimiento de servicios públicos para las áreas comunes, tales como la electricidad, y la constitución de los depósitos en garantía necesarios para su emisión; y (M) Cualquier otra cuota, gasto extraordinario o contribución que fije la Asamblea de Propietarios y Condueños. La liquidación de los gastos comunes la hará el Órgano Administrador en los diez (10) días hábiles siguientes al último día de cada mes y la presentará a la Junta Directiva trimestralmente para su aprobación. Son gastos comunes específicos todos aquellos que se ocasionen para el buen funcionamiento de los servicios y necesidades propias de cada tipo de apartamento, sean estos, local comercial, estacionamientos, bodegas o apartamentos.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO (22º). FONDO DE RESERVA: Los propietarios deberán contribuir a la constitución y mantenimiento de un fondo de reserva que servirá para que el Órgano Administrador pueda cubrir: (A) Los gastos imprevistos necesarios para la conservación, mantenimiento y funcionamiento del Proyecto habitacional, así como para la reposición de activos; y (B) Cualquier otra erogación urgente e imprescindible concerniente al régimen de propiedad horizontal a que se refiere este Reglamento. Dicho fondo de reserva deberá ser previsto e incluido en cada presupuesto anual y contribuir al mismo una cantidad equivalente no menor al tres por ciento (3%) del correspondiente presupuesto. Este gasto estará incluido en la cuota ordinaria de contribución a gastos comunes.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO (23º). CUOTAS DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES GENERALES Y ESPECÍFICOS: Para cubrir los gastos comunes de las edificaciones que forman parte del Proyecto habitacional denominado Próspera existirán cuatro (4) tipos de cuotas, así: (A) Cuota ordinaria de contribución a gastos comunes generales: Es aquella cuota que comprende todos los gastos comunes indicados en las literales (A), (B), (C), (D), (E), (F), (G), (H) y (L) del Artículo Vigésimo Primero (21º) del presente Reglamento. Esta cuota deberá ser fijada anualmente por la Asamblea de Propietarios y Condueños con base en el presupuesto anual de gastos comunes por ella aprobado y de conformidad con lo establecido en el Artículo Trigésimo Cuarto (34º) del presente Reglamento. Esta cuota ordinaria de contribución a gastos comunes podrá ser fijada en Quetzales, Dólares de los Estados Unidos de América u otra moneda aprobada por la Asamblea de Propietarios y Condueños, y deberá ser pagada por los propietarios en forma mensual, consecutiva y anticipada dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, de acuerdo al procedimiento establecido para el efecto por la Asamblea de Propietarios y Condueños. (B) Cuota ordinaria de contribución a gastos comunes específicos: Adicionalmente a las cuotas ordinaria y extraordinaria de contribución a gastos comunes generales, la Asamblea de Propietarios y Condueños, podrá establecer una cuota de funcionamiento, que fijará a su discreción y conforme lo establecido en el Artículo Trigésimo Cuarto (34º) del presente Reglamento, para

los propietarios de apartamentos destinados al local comercial, bodegas o estacionamientos, cuya forma y condiciones de pago se sujetarán a las mismas disposiciones establecidas en el presente Reglamento para la cuota ordinaria de contribución a gastos comunes generales. (C) Cuota extraordinaria de contribución a gastos comunes: Es aquella cuota que comprende todos los gastos comunes descritos en los literales (I), (J), (K) y (M) del Artículo Vigésimo Primero (21º) del presente Reglamento. Las cuotas extraordinarias son fijadas por la Asamblea de Propietarios y Condueños y serán pagadas en la forma y por el monto establecido en la correspondiente resolución de la Asamblea de Propietarios y Condueños.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUATRO (24º). DISPOSICIONES SOBRE EL PAGO DE LAS CUOTAS DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES GENERALES Y GASTOS COMUNES ESPECÍFICOS: Las cuotas ordinarias y extraordinarias de contribución a gastos comunes generales y gastos comunes específicos son independientes unas de otras y obligatorias para todos los propietarios, en las proporciones establecidas. En la fijación de cuotas ordinarias y extraordinarias de contribución a gastos comunes, la Asamblea de Propietarios y Condueños podrá considerar el establecimiento de montos distintos dependiendo de si los apartamentos están destinados al establecimiento del local comercial, apartamentos, bodegas o al estacionamiento de motocicletas. Las cuotas deberán ser pagadas en las fechas fijadas, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, en el lugar y forma señalados por el Órgano Administrador. En caso que el último día del período de pago fuera un día inhábil, el pago podrá ser realizado en el día hábil inmediato siguiente a dicha fecha. El pago podrá hacerse en dólares de los Estados Unidos de América, Quetzales u otra moneda aprobada por la Asamblea de Propietarios y Condueños. En caso de que el pago vaya a ser efectuado en moneda distinta a aquélla en que la cuota fue fijada, se usará como tipo de cambio aquél determinado por el Órgano Administrador.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO (25º). DISPOSICIONES SOBRE INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LAS CUOTAS DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES: El incumplimiento de pago de las cuotas de contribución a gastos comunes estará sujeto a las siguientes estipulaciones: (A) Intereses moratorios: En cualquier caso, la falta de cumplimiento por el propietario del pago de cualesquiera de las cuotas, dentro del plazo establecido, hará que éste automáticamente incurra en mora y se le aplicará al monto debido, en concepto de interés por mora, una tasa de interés por mora cuyo monto y características serán las determinadas por la Junta Directiva. Dichos intereses por mora serán contabilizados en forma diaria desde el día en que debió efectuarse el pago, incluyendo éste, hasta el día en que el pago moroso haya sido efectuado en su totalidad, excluyendo éste. Los intereses deberán cargarse y figurar en los correspondientes libros de contabilidad que bajo su responsabilidad, lleve el Órgano de Administración. (B) Suspensión de servicios generales: Tratándose de la cuota

ordinaria de contribución a gastos comunes, si hubiere montos adeudados que permanecen morosos por dos (2) meses o más, en adición a los demás derechos y remedios que correspondan conforme a la ley, podrá suspenderse al propietario u ocupante por cualquier título, del respectivo apartamento, el goce o suministro de servicios generales por el tiempo que dure el incumplimiento y hasta que el propietario haya realizado todos los pagos correspondientes, incluidos los intereses moratorios. El ejercicio del derecho a suspender el goce o suministro de servicios generales, no exime al propietario de su obligación de pagar los montos adeudados. (C) Sanciones: Quien no cumpla con pagar las cuotas de contribución a gastos comunes en la forma y tiempo indicados, será sancionado conforme lo establecido en el Artículo Trigésimo Quinto (35º) de este Reglamento, sin perjuicio de la acción de cobro judicial o extrajudicial que pueda llevarse a cabo. (D) Cobro judicial: El Acta Notarial en la cual se haga constar cualquier saldo deudor que aparezca en los correspondientes libros de contabilidad, a cargo de los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional o de la persona o personas que hubieren tenido tal calidad, constituye título ejecutivo suficiente para la acción de cobro judicial respectiva, teniéndose como buenas y exactas las cuentas que el Órgano Administrador formule. Esta disposición aplicará tanto en concepto de cuotas ordinarias como extraordinarias. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO (26º). IMPUESTOS:** Los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que afecten los apartamentos o fincas filiales del Proyecto habitacional que forman unidades registrales independientes, susceptibles de propiedad particular, serán por cuenta exclusiva de sus respectivos propietarios. Toda vez que en el valor de los apartamentos o fincas filiales del Proyecto habitacional se encuentra comprendido el de la participación de copropiedad sobre los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional, al pagar los propietarios de tales fincas los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que gravan a tales fincas filiales, se entiende también cubiertos los de sus respectivas participaciones de copropiedad en los elementos, partes y áreas comunes del Proyecto habitacional. **TÍTULO SEXTO: ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL. ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO (27º).** Los órganos del régimen de propiedad horizontal, citados en orden jerárquico de mayor a menor autoridad, son los siguientes: (A) La Asamblea de Propietarios y Condueños; (B) La Junta Directiva; y (C) el Órgano Administrador. **CAPÍTULO PRIMERO: DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y CONDUEÑOS. ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28º). ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y CONDUEÑOS:** La Asamblea de Propietarios y Condueños constituye el órgano supremo que representa la voluntad de la comunidad integrada por la totalidad de los propietarios de los apartamentos de las edificaciones que forman parte del Proyecto habitacional denominado Próspera que, por medio de la presente escritura, se sujeta a régimen de propiedad horizontal y tiene plena autoridad para el conocimiento y resolución de los

asuntos que le correspondan de conformidad con la ley, los asuntos específicos detallados en el presente Reglamento y, en general, los asuntos que se relacionan con los intereses comunes o con cualquier aspecto del régimen de propiedad horizontal. (A) Integración: La Asamblea de Propietarios y Condueños se integra por la reunión de las personas que son titulares de derechos de propiedad particular sobre apartamentos del Proyecto habitacional, quienes pueden hacerse representar por otra persona otorgándole, para el efecto, representación mediante carta poder. En caso de copropiedad, los copropietarios quedan obligados a designar entre ellos, a uno que los represente. Si no hubiere consenso entre los copropietarios para la designación de su representante, se considerará suficiente y legítima la que haga la mayoría de ellos, hecho que deberá hacerse constar por escrito en documento legalmente válido. Solamente las personas que acrediten en debida forma su calidad de propietarios o sus legítimos representantes, podrán tomar parte e intervenir en las reuniones de la Asamblea. La acreditación de la calidad de propietario se hará por medio de la inscripción como tal en el libro de registro de propietarios que bajo su responsabilidad directa lleva el Órgano Administrador o mediante documento que de manera legal y fehaciente acredite dicha calidad. La acreditación de representante de un propietario se hará mediante carta poder. Un representante del Órgano Administrador puede intervenir en las reuniones ordinarias o extraordinarias de la Asamblea de Propietarios y Condueños con voz pero sin voto, salvo que tenga calidad de propietario. (B) Designación de Presidente y Secretario de la Asamblea: La Asamblea de Propietarios y Condueños será presidida por el Presidente de la Junta Directiva o, a falta de éste, por quien fuere designado para el efecto por dicha Asamblea, quedando entendido que en este último caso, dicha persona deberá necesariamente tener calidad de propietario de un apartamento del Proyecto habitacional. Como Secretario de la Asamblea actuará el Secretario de la Junta Directiva o un Notario designado para el efecto por dicha Asamblea. Corresponderá al Presidente de la Asamblea presidir las sesiones, dirigir los debates, efectuar los escrutinios de las votaciones y suscribir las actas de las sesiones conjuntamente con el Secretario. El Secretario de la Asamblea será el encargado de redactar las actas y los acuerdos que se tomen por la Asamblea de Propietarios y Condueños; de informar tales acuerdos a los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al día de finalización de la sesión; de igual forma, deberá suscribir las actas de las sesiones. (C) Atribuciones: Entre otras atribuciones que le asigne la ley, la presente escritura en que se constituye el régimen de propiedad horizontal, sus modificaciones y ampliaciones, así como el presente Reglamento, a la Asamblea de Propietarios y Condueños le corresponderán las siguientes: (a) Conocer el Proyecto habitacional de presupuesto anual de gastos comunes preparado por la Junta Directiva y resolver sobre el

mismo en forma definitiva; (b) Fijar y modificar las cuotas de contribución a gastos comunes, tanto ordinarias como extraordinarias, que deben pagar los propietarios; (c) Conocer del informe anual de la Junta Directiva y del Órgano Administrador; (d) Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras y fijar su importe; (e) Elegir, nombrar y remover a los miembros de la Junta Directiva; (f) Ampliar o limitar las facultades conferidas a la Junta Directiva y al Órgano Administrador; (g) Decretar las reformas al presente Reglamento; (h) Observar la contratación y vigencia del seguro obligatorio que establece la ley; (i) Resolver sobre la modificación o la extinción del régimen y sobre los demás asuntos que le refiere este Reglamento; (j) Conocer, informarse y decidir sobre cualquier asunto de interés común, se encuentre este comprendido o no dentro de las atribuciones otorgadas a la Junta Directiva y al Órgano Administrador.

(D) Reuniones: La Asamblea de Propietarios y Condueños efectuará reuniones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias tendrán lugar obligatoriamente una vez al año, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la finalización de cada año fiscal, en el lugar, día y hora que indique la respectiva convocatoria, pudiendo realizarse reuniones a distancia, mediante la utilización de medios telemáticos y/o plataformas digitales y/o electrónicas que permitan la presencia de los propietarios por sí o por medio de representante, para el ejercicio efectivo e indubitable de sus derechos y obligaciones, en tiempo real en forma simultánea con los demás participantes. Las reuniones extraordinarias se llevarán a cabo en cualquier momento, cuando al efecto fuere convocada, en el lugar y/o medio telemático a utilizar, día y hora que indique la convocatoria respectiva. Puede convocarse la celebración de una reunión de Asamblea de Propietarios y Condueños en los siguientes casos: (a) A iniciativa de la Junta Directiva; y (b) Obligatoriamente, cuando así lo soliciten los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional, cuyas áreas (expresadas en metros cuadrados) asignadas en la presente escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones, representen al menos el veinticinco por ciento (25%) respecto al total del área (expresada en metros cuadrados) del Proyecto habitacional que pertenece a propiedad particular; (E) Asamblea Totalitaria: Aun cuando no se hubiere efectuado convocatoria alguna, la Asamblea de Propietarios y Condueños podrá integrarse válidamente, en cualquier momento, sea en reunión ordinaria o extraordinaria, cuando se encuentren reunidos la totalidad de los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional, sea por sí o por medio de legítimo representante, siempre que medie, para el efecto, el consentimiento unánime de los mismos y se apruebe la agenda por unanimidad. (F) Convocatorias: Las convocatorias para las reuniones ordinarias y extraordinarias deberán efectuarse por la Junta Directiva por medio de una publicación en el Diario Oficial o a través de medios electrónicos de comunicación,

señalando expresamente el lugar y/o medio telemático a través del cual se podrá participar en la reunión, fecha y hora de celebración, con una anticipación no menor de treinta (30) días calendario para el caso de las reuniones ordinarias, y de quince (15) días calendario para el caso de las reuniones extraordinarias. Los avisos deberán contener el nombre del Proyecto habitacional en caracteres tipográficos notorios; el lugar y/o medio telemático a través del cual se podrá participar en la reunión, fecha y hora de celebración; la indicación de si se trata de reunión ordinaria o extraordinaria, disposiciones sobre el quórum y los requisitos que se necesitan para participar en ella. Si se tratare de una reunión extraordinaria, los avisos de convocatoria deberán señalar, además, los asuntos a tratar. Cualquier propietario podrá pedir judicialmente la convocatoria de la Asamblea cuando la Junta Directiva incumpla con hacerla. (G) Validez: La Asamblea de Propietarios y Condueños se considerará válidamente constituida: (a) Cuando se trate de reuniones ordinarias: Al establecerse el quórum necesario establecido en la convocatoria en la hora fijada para la reunión o transcurridos treinta (30) minutos después de la hora fijada para la celebración de la Asamblea, sea cual fuere el número de propietarios presentes o válidamente representados; (b) Cuando se trate de reuniones extraordinarias: Cuando se encuentren presentes o válidamente representados los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional cuyas áreas (expresadas en metros cuadrados) asignadas en esta escritura, sus ampliaciones o modificaciones, representen al menos el sesenta por ciento (60%) respecto al total del área (expresada en metros cuadrados) del Proyecto habitacional que pertenece a propiedad particular, salvo que el presente Reglamento o la ley requieran de quórum especial. Para efectos de establecer el quórum de las asambleas, se considerarán presentes aquellos propietarios y condueños que participen tanto de forma presencial, como por medios telemáticos o electrónicos que permitan su participación a distancia, siempre que dichos medios sean ininterrumpidos, simultáneos y sucesivos, permitiendo la escucha, deliberación y votación del propietario y/o condueño que se encuentre a distancia. De no reunirse el quórum necesario antes indicado, la reunión deberá llevarse a cabo, sin necesidad de nueva convocatoria, treinta (30) minutos más tarde de la hora originalmente convocada, el mismo día y en el mismo lugar fijados en la convocatoria, oportunidad en que la Asamblea se considerará válidamente constituida con los propietarios presentes o válidamente representados. (C) En caso se utilicen medios telemáticos y/o electrónicos que permitan la comunicación a distancia, se considerará que el acto ocurrió en el lugar señalado en la respectiva convocatoria. Para la validez de cualquier comunicación a distancia y para asegurar la autenticidad e integridad de sus comunicaciones, el Secretario de la Asamblea deberá enviar correos electrónicos de aceptación de lo resuelto al o los propietarios o condueños que comparecieron a distancia, dentro de las

siguientes cuarenta y ocho horas de haberse celebrado la asamblea correspondiente. El o los propietarios o condueños que comparecieron a distancia deberán responder afirmativamente el correo electrónico dentro de los cinco (5) días de recibido. (H) Sesiones Sucesivas: La Asamblea, una vez constituida, podrá acordar la continuación de la sesión en los días inmediatos siguientes, por acuerdo de la mayoría absoluta si así lo considera conveniente, hasta que se conozca y resuelva la totalidad de los puntos contenidos en la agenda. (I) Votación: En las reuniones de la Asamblea de Propietarios y Condueños, cada propietario tendrá derecho a un voto por cada metro cuadrado que corresponda al apartamento o los apartamentos de su propiedad. El ejercicio del derecho de voto está sujeto a las siguientes limitaciones: (a) Los votos que corresponden a un mismo propietario deberán ser ejercidos obligatoriamente en bloque, es decir, en su totalidad y en un mismo sentido, sea éste a favor o en contra, exceptuando para el caso de la elección de miembros de la Junta Directiva, cuando la propia Asamblea de Propietarios y Condueños resuelva utilizar el método de voto acumulativo. Siendo ese el caso, cada propietario tendrá derecho a un voto por cada metro cuadrado que corresponda al apartamento o apartamentos de su propiedad, multiplicado por el número de miembros que integren la Junta Directiva a elegirse, pudiendo ejercer su derecho de voto en forma parcial a favor de dos o más candidatos o en su totalidad a favor de un candidato. (b) Únicamente puede ser ejercido el voto si el propietario está presente o debidamente representado en la correspondiente reunión de Asamblea de Propietarios y Condueños; en caso se trate de una reunión a través de medios telemáticos y/o electrónicos, el Presidente de la Asamblea, deberá permitir la participación simultánea, mediante la transmisión de audio y video, de las personas acreditadas para acceder a la reunión. (c) En el cómputo de los votos se atenderá o tomará en cuenta lo siguiente: (i) Cualquier fracción de número o decimal, se refiera éste a metros cuadrados o a número de votos, se aproximará al número entero inmediato inferior, salvo para el caso de los espacios de estacionamiento de motocicletas, en que se aproximará al número entero inmediato superior; (ii) Se llevará registro de los votos a favor, votos en contra, votos nulos y votos en blanco o abstenciones; y (iii) Se considerarán votos nulos, los votos que presentan algún defecto en su contenido que impide determinar de manera indubitable si éste fue ejercido a favor o en contra; y, votos en blanco, los votos que aparecen vacíos o carentes de indicación, escrito o anotación alguna. En los casos de apartamentos objeto de usufructo, el nudo propietario del apartamento goza del derecho de voto. Sin embargo, cuando se trate de cuestiones que afecten el derecho de usufructo, el voto deberá emitirse en forma conjunta y unánime por el nudo propietario y usufructuario o el representante común de ambos. De no existir acuerdo entre ambos respecto a la forma de votar, no podrá emitirse el voto. Si un apartamento estuviere sujeto a copropiedad, se

deberá designar un representante común por la totalidad de los copropietarios de dicho apartamento para el ejercicio del derecho de voto y si no se lograre tal nombramiento los copropietarios no podrán ejercitar el derecho de voto. Las votaciones podrán realizarse por medios escritos, electrónicos o a viva voz y el escrutinio corresponderá efectuarlo al Presidente de la Asamblea o a una comisión especial designada para el efecto por la Asamblea de Propietarios y Condueños presidida por el Presidente de la misma. (J) Mayorías necesarias para resolver: Para que la Asamblea de Propietarios y Condueños pueda emitir resoluciones válidas se requiere: (a) Para los asuntos tratados en reuniones ordinarias: Que la correspondiente resolución sea emitida con un número de votos favorables que sea igual o mayor a la mitad más uno del total de votos de los propietarios presentes o válidamente representados en la respectiva reunión; (b) Para los asuntos tratados en reuniones extraordinarias: Salvo que en este Reglamento o en la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal, sus modificaciones y ampliaciones, se requiera unanimidad o una mayoría más elevada, la correspondiente resolución debe ser emitida con un número de votos favorables que sea igual o mayor al sesenta y cinco por ciento (65%) del total de votos de los propietarios presentes o válidamente representados en la respectiva reunión. La minoría inconforme podrá proceder de acuerdo con lo establecido en el artículo quinientos cincuenta y cinco (555) del Código Civil. (K) Quórum y mayorías especiales en reuniones extraordinarias de Asambleas: No obstante lo establecido en las secciones (G) y (J) de la presente cláusula, en los casos que a continuación se indican se requerirán los quórum y mayorías especiales siguientes: (a) Para los asuntos que a continuación se indican: (i) Alterar el destino de uno o más pisos o apartamentos del Proyecto habitacional, lo que en todo caso no podrá efectuarse si se opone cualquier propietario de un apartamento o apartamentos situados en el piso en el que se propone llevar a cabo las alteraciones; (ii) Modificar el presente Reglamento, el cual, sin embargo, no podrá ser alterado por tal porcentaje de votos en aquellos aspectos del mismo que para su resolución se exija el voto favorable de la totalidad de los propietarios; y (iii) Efectuar cualquier reforma o mejora que afecte o modifique la estructura del Proyecto habitacional o la de sus elementos o áreas comunes; la Asamblea, constituida en reunión extraordinaria, únicamente se considerará válidamente constituida si se encuentran presentes o válidamente representados los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional cuyas áreas (expresadas en metros cuadrados) sumadas representen el noventa por ciento (90%) o más del área (expresada en metros cuadrados) del Proyecto habitacional sujeta a propiedad particular. En este caso la correspondiente resolución debe ser emitida con un número de votos favorables que sea igual o mayor al ochenta por ciento (80%) del total de votos de los propietarios presentes o válidamente representados en la respectiva reunión. (b)

Para los asuntos que a continuación se indican: (i) Hipotecar la totalidad del Proyecto habitacional; y, (ii) Acordar la extinción del régimen de propiedad horizontal; la Asamblea, constituida en reunión extraordinaria, únicamente se considerará válidamente constituida si se encuentran presentes o válidamente representados la totalidad de los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional. En este caso la correspondiente resolución debe ser emitida por unanimidad de votos favorables. (L) Acuerdos adoptados por la Asamblea: Todos los acuerdos y decisiones adoptados por la Asamblea de Propietarios y Condueños, así como un resumen de la respectiva reunión, se asentarán: (a) En el libro de actas de Asamblea de Propietarios y Condueños que llevará bajo su responsabilidad el Secretario de la Junta Directiva; o (b) En acta notarial autorizada por un notario designado para el efecto. Las actas y los acuerdos deberán ser suscritos por quienes actuaron en la respectiva Asamblea como Presidente y Secretario de la misma y acompañarse del listado de propietarios presentes y de los legítimos representantes de los propietarios ausentes. Para el caso de las reuniones que exclusivamente se llevan a cabo a través de medios telemáticos, se tomará la asistencia de los propietarios o sus legítimos representantes, a través de la aplicación que sea implementada para el efecto, la cual debe reflejar efectivamente la asistencia de los propietarios o sus legítimos representantes. Los acuerdos y decisiones adoptados por la Asamblea de Propietarios y Condueños tienen fuerza vinculante para todos los propietarios, hayan o no asistido a la reunión o votado en contra. **CAPÍTULO SEGUNDO: DE LA JUNTA DIRECTIVA. ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO (29º). DE LA JUNTA DIRECTIVA:**

La Junta Directiva es un órgano directivo pluripersonal integrado en la forma establecida en el presente Reglamento y a quien le corresponden las facultades que el mismo señala. (A) Integración: La Junta Directiva estará integrada por un Presidente, un Vicepresidente, Secretario, y si hubiera más de tres integrantes el resto serán vocales, quienes serán electos en reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios y Condueños. En esa misma oportunidad, la Asamblea de Propietarios y Condueños deberá, además, designar, en el número que estime pertinente, las personas que habrán de sustituir a los miembros de la Junta Directiva, en caso de ausencia temporal o definitiva de los mismos. Para ocupar un cargo en la Junta Directiva debe necesariamente tenerse calidad de propietario de un apartamento del Proyecto habitacional. Los miembros de la Junta Directiva trabajarán por el interés general de la comunidad de propietarios del Proyecto habitacional, sin obtener por ello ningún privilegio o remuneración alguna. Los miembros de la Junta Directiva durarán hasta tres (3) años en el ejercicio de sus cargos, plazo que empezará a computarse a partir de la fecha de su elección. Los miembros de la Junta Directiva podrán ser reelectos. Los miembros de la Junta Directiva continuarán en el desempeño de sus cargos, aun cuando ya hubiese vencido el plazo para el que fueron electos, en tanto y en cuanto sus

sustitutos no tomen posesión. La Asamblea de Propietarios y Condueños podrá, al reunirse en cualquier época, revocar los nombramientos que hubiere efectuado para cargos en la Junta Directiva, designando desde luego a los correspondientes sustitutos. Si cualquiera de las personas que ocupa un cargo en la Junta Directiva, perdiere su calidad de propietario de un apartamento del Proyecto habitacional, automáticamente cesará en el mismo, y deberá procederse a su sustitución conforme lo establecido en el presente Reglamento. En caso de falta, renuncia, enfermedad, excusa o impedimento, que provoque la ausencia temporal o definitiva de cualquiera de los miembros de la Junta Directiva, los restantes miembros de la Junta Directiva deberán reunirse a efecto de decidir la forma en que el miembro ausente será sustituido para lo cual seleccionarán al nuevo miembro de entre los suplentes designados por la Asamblea de Propietarios y Condueños y le asignarán el cargo que le corresponde dentro de dicha Junta Directiva. (B) Derechos y atribuciones: Además de los derechos y atribuciones que el presente Reglamento le asigna, le corresponderá a la Junta Directiva: (a) Declarar la urgencia o necesidad de determinadas obras, determinar su importe y el de la contribución extraordinaria que deberá aprobar y resolver la Asamblea de Propietarios y Condueños; (b) Ejecutar los acuerdos tomados por la Asamblea de Propietarios y Condueños y velar por su cumplimiento; (c) Preparar el proyecto de presupuesto anual que se someterá a consideración y resolución definitiva de la Asamblea de Propietarios y Condueños; y, en su caso, elevar a consideración de la Asamblea de Propietarios y Condueños cambios en el presupuesto que requieran incremento en las cuotas a cargo de los propietarios; (d) Convocar a reuniones de Asamblea de Propietarios y Condueños; (e) Decidir sobre el contenido y modificaciones respecto del Manual de Operaciones del Proyecto habitacional, implementar el mismo y velar por su debido cumplimiento; (f) Nombrar y remover al Órgano Administrador y fijar la remuneración de éste; (g) Ampliar o limitar las facultades conferidas al Órgano Administrador; (h) Fiscalizar las funciones del Órgano Administrador; (i) Efectuar la contratación del seguro que establece la ley y velar porque se mantenga vigente; (j) Contratar una auditoría externa al cierre de cada ejercicio fiscal; (k) Conocer y decidir cualquier otro asunto que no esté encomendado a la Asamblea de Propietarios y Condueños o al Órgano Administrador. (L) Reglamentar la operación diaria del local comercial así como la adaptación de los espacios privados a los lineamientos generales del Proyecto habitacional. (M) (C) Sesiones: La Junta Directiva se reunirá en sesiones ordinarias al menos una (1) vez al mes o en sesiones extraordinarias cuando sea convocada para el efecto por el Presidente de la misma. Para que la Junta Directiva pueda celebrar válidamente sesión, será necesaria la presencia de por lo menos cuatro (4) miembros. Sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos, correspondiéndole a cada uno un voto. En caso de empate, el Presidente tendrá doble voto. El Órgano Administrador

será el secretario administrativo de la Junta Directiva y la persona encargada de ejecutar las resoluciones de la Junta Directiva en relación a la operación y administración del Proyecto habitacional. (D) Libro de actas: Todo lo actuado y resuelto por la Junta Directiva en cada sesión se hará constar en acta que deberá asentarse en el libro de actas de Junta Directiva y ser firmada por todos los miembros participantes. (E) Atribuciones del Presidente de la Junta Directiva: Entre otros derechos y atribuciones propios de su cargo que se establezcan en el presente Reglamento o que le asigne la Asamblea de Propietarios y Condueños, corresponde al Presidente de la Junta Directiva: (a) Ejercer la representación legal de la comunidad de propietarios en todos los asuntos judiciales, administrativos, o extrajudiciales comunes relacionados con el Proyecto habitacional, sea que se promuevan a nombre de o en contra de ellos, correspondiéndole las facultades que le competen a un mandatario general con representación, aquellas inherentes a la naturaleza de su cargo para el adecuado desempeño del mismo y las que pudiera confiarle la Asamblea de Propietarios y Condueños. Además, gozará de las facultades especiales siguientes: Prestar confesión; reconocer firmas; denunciar delitos y acusar criminalmente; prorrogar competencias; desistir de juicios, ocurso, recursos, incidentes, excepciones y recusaciones, así como para denunciarlos, previa autorización de la Junta Directiva; e interponer toda clase de recursos ya sean ordinarios o extraordinarios inclusive los de casación, contencioso administrativo, inconstitucionalidad y amparo. La representación legal otorgada al Presidente de la Junta Directiva, podrá ser delegada en otra persona o entidad, mediante el otorgamiento de mandatos especiales, previa autorización de la Junta Directiva, misma que deberá transcribirse en el instrumento público correspondiente; (b) Establecer el quórum de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y Condueños y de la Junta Directiva; (c) Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y Condueños y de las sesiones de la Junta Directiva y dirigir sus debates; (d) Presidir el escrutinio de las votaciones; y (e) Suscribir las actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y Condueños y de la Junta Directiva; así como las certificaciones y acuerdos de éstas. (F) Atribuciones del Vicepresidente de la Junta Directiva: Entre otros derechos y atribuciones propios de su cargo que se establezcan en el presente Reglamento o que le asigne la Asamblea de Propietarios y Condueños, corresponde al Vicepresidente de la Junta Directiva: (a) Coadyuvar las labores de la presidencia; y (b) Participar con voz y voto en las sesiones de la Junta Directiva. (G) Atribuciones del Secretario de la Junta Directiva: Entre otros derechos y atribuciones, propios de su cargo, que se establezcan en el presente Reglamento o que le asigne la Asamblea de Propietarios y Condueños, corresponde al Secretario de la Junta Directiva: (a) Redactar y suscribir las actas y los acuerdos tomados por la Asamblea de Propietarios y Condueños y la Junta Directiva, para lo cual contará con el apoyo del Órgano

Administrativo en su calidad de secretario administrativo de la Junta Directiva; de igual forma, suscribir las certificaciones y acuerdos de tales órganos; y (b) Llevar bajo su responsabilidad y custodia los libros de actas de Asamblea de Propietarios y Condueños y de la Junta Directiva. (H) Atribuciones del Tesorero de la Junta Directiva: Entre otros derechos y atribuciones propios de su cargo que se establezcan en el presente Reglamento o que le asigne la Asamblea de Propietarios y Condueños, corresponde al Tesorero de la Junta Directiva: (a) Velar porque la contabilidad sea llevada de conformidad con la ley; (b) Informar a la Asamblea de Propietarios y Condueños sobre la ejecución del presupuesto anual; (c) Elaborar, en conjunto con el Órgano Administrador, el Proyecto habitacional de presupuesto anual y presentarlo a la Junta Directiva, previo a ser presentado a la Asamblea de Propietarios y Condueños; y (d) Firmar los cheques emitidos por el Órgano Administrador relacionados con la administración del Proyecto habitacional que excedan de la cantidad fijada por la Junta Directiva. (I) Atribuciones de los Vocales de la Junta Directiva: Entre otros derechos y atribuciones, propios de su cargo, que se establezcan en el presente Reglamento o que le asigne la Asamblea de Propietarios y Condueños, corresponde a los vocales de la Junta Directiva, participar con voz y voto en las sesiones de Junta Directiva. **CAPÍTULO TERCERO. DEL ÓRGANO ADMINISTRADOR: ARTÍCULO TRIGÉSIMO (30º). DEL ÓRGANO**

ADMINISTRADOR: La dirección y administración inmediata y directa del Proyecto habitacional estarán confiadas a la persona natural o jurídica contratada para fungir como Órgano Administrador por la Junta Directiva, por el plazo y demás condiciones que ésta determine convenientes. La contratación deberá ser efectuada mediante un contrato de prestación de servicios de naturaleza mercantil y no laboral. Dicho Órgano de Administración ejercerá sus funciones de administración por delegación de los propietarios. (A) Derechos y obligaciones del Órgano Administrador: Sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que el presente Reglamento, la Asamblea de Propietarios y Condueños y la Junta Directiva establezcan para el Órgano Administrador, éste tendrá las siguientes atribuciones siguientes: (a) Representar legalmente a los propietarios en todos los asuntos judiciales, administrativos, o extrajudiciales comunes relacionados con el Proyecto habitacional, sea que se promuevan a nombre de o en contra de ellos, correspondiéndole las facultades que le competen a un mandatario general con representación, aquellas inherentes a la naturaleza de su cargo para el adecuado desempeño del mismo y las que pudiera confiarle la Asamblea de Propietarios y Condueños. Además, gozará de las facultades especiales siguientes: Prestar confesión; reconocer firmas; denunciar delitos y acusar criminalmente; prorrogar competencias; desistir de juicios, ocurso, recursos, incidentes, excepciones y recusaciones, así como para denunciarlos, previa autorización de la Junta Directiva; interponer toda clase de recursos ya sean ordinarios o

extraordinarios inclusive los de casación, contencioso administrativo, inconstitucionalidad y amparo. La representación legal otorgada al Órgano Administrador, podrá ser delegada en otra persona o entidad mediante el otorgamiento de mandatos especiales, previa autorización de la Junta Directiva, misma que deberá transcribirse en el instrumento público correspondiente; (b) Contratar y dirigir al personal auxiliar de administración, servicio, mantenimiento y seguridad, de acuerdo con el presupuesto aprobado, pudiendo también suspenderlo o destituirlo; (c) Cuidar del Proyecto habitacional y de los bienes, partes, elementos y áreas comunes del mismo, velando porque éstos se mantengan en perfectas condiciones de seguridad, higiene y funcionamiento; (d) Ejercer la función administrativa general del Proyecto habitacional velando por la integridad y conservación del mismo; (e) Controlar la adecuada y efectiva prestación de los diversos servicios que se deben proporcionar a los propietarios; (f) Recaudar de los propietarios, con la periodicidad que corresponda, las cuotas, ordinarias y extraordinarias, que éstos deban contribuir para sufragar los gastos comunes y demás gastos que les correspondan por virtud del régimen de propiedad horizontal, y en su caso, iniciar la acción de cobro judicial que corresponda; (g) Efectuar las obras urgentes para la seguridad y conservación del Proyecto habitacional; (h) Ejecutar o encargar la ejecución de los trabajos de reparación en bienes o áreas comunes o necesarios para la adecuada conservación del Proyecto habitacional, así como velar por la correcta ejecución de los mismos; (i) Efectuar puntualmente, contra entrega de la facturas correspondientes de conformidad con la ley, todos los pagos que correspondan por cualesquiera de los gastos y obligaciones comunes del Proyecto habitacional; (j) Llevar las actas y correspondencia de administración y, en su caso, pagar con puntualidad los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que graven el Proyecto habitacional sobre el que se encuentra edificado el Proyecto habitacional, así como los elementos, partes y áreas comunes; (k) Velar porque se lleve adecuadamente la contabilidad del Proyecto habitacional y encargarse de la guarda, conservación y custodia de los libros contables; (l) Presentar en reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios y Condueños, memoria de las actividades de administración realizadas y relación pormenorizada de las cuentas correspondientes a la administración del Proyecto habitacional; (m) Cuidar que las pólizas del seguro del Proyecto habitacional y de responsabilidad civil se mantengan vigentes y sean pagadas oportunamente las primas respectivas; (n) Velar porque el orden, la armonía y la tranquilidad priven entre los propietarios y demás personas que ocupen el Proyecto habitacional; (o) Velar porque se cumplan las disposiciones del presente Reglamento y las que en el futuro adopte la Asamblea de Propietarios y Condueños o la Junta Directiva y tomar las medidas que considere adecuadas en resguardo de las mismas; (p) Efectuar revisiones periódicas en las áreas comunes, así como en

el área de apartamentos destinados a comercio, para verificar que se cumpla con los niveles de limpieza e higiene necesarios para cada tipo de negocio, cumpliendo con los requerimientos y disposiciones legales o reglamentarios aplicables, quedando facultado para que, en caso algún apartamento no cumpliera con esos requisitos, ordene al equipo de limpieza del Proyecto habitacional a efectuar el aseo del mismo o de las áreas pertinentes, con cargo al propietario o propietarios de los correspondientes apartamentos; (q) Llevar el libro de registro de los propietarios de los apartamentos del Proyecto habitacional; (r) Preparar e implementar las programaciones y horarios para las diferentes actividades propias de la operación y funcionamiento del Proyecto habitacional; (s) Llevar a cabo todos los actos de administración y conservación que requiere el buen funcionamiento y la continuidad del régimen de propiedad horizontal a que se refiere el presente Reglamento; y (t) Cualesquiera otras que sean inherentes a las funciones que le competen. (B) Limitación expresa a las facultades del órgano Administrador: El Órgano Administrador en ningún caso podrá enajenar, gravar ni disponer de los bienes y elementos comunes, sin la autorización expresa y escrita de la Asamblea de Propietarios y Condueños. (C) Ausencia de Órgano Administrador: En caso de que la Asamblea de Propietarios y Condueños resuelva no designar un Órgano Administrador, las funciones, derechos y obligaciones que le corresponden al Órgano Administrador serán asumidas por la Junta Directiva, la que estará obligada a efectuar, entre sus miembros, las designaciones que correspondan a efecto que tales funciones se lleven a cabo diligentemente. La función de fiscalización de las funciones administrativas corresponderá, entonces, a la Asamblea de Propietarios y Condueños. (D) Fianza: El Órgano Administrador deberá otorgar, previamente a la toma de posesión del cargo, una fianza por el monto que determine la Asamblea de Propietarios y Condueños y cuya prima será con cargo a los gastos comunes del Proyecto habitacional. La fianza deberá subsistir todo el tiempo que dure la gestión administrativa y responderá por cualesquiera responsabilidades en que el Órgano Administrador hubiera incurrido durante su administración, incluyendo daños y perjuicios. **TÍTULO SÉPTIMO: RÉGIMEN DE SERVICIOS GENERALES. ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO (31º).** **SERVICIOS GENERALES DEL PROYECTO HABITACIONAL DENOMINADO PRÓSPERA:** El Proyecto habitacional deberá contar con los servicios generales necesarios para el buen desenvolvimiento de las actividades de todos los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos del mismo. Entre otros, estos servicios incluyen: (A) Mantenimiento y reparación de elementos, partes y áreas comunes; (B) Limpieza de elementos, partes y áreas comunes; (C) Servicio de extracción de basura; (D) Servicio de suministro de energía eléctrica para funcionamiento de servicios generales, incluyendo, sin limitación: (a) Iluminación de áreas comunes: El Órgano Administrador velará por que el Proyecto

habitacional cuente con la iluminación adecuada respecto de bienes, partes, elementos y áreas comunes, debiendo establecerse un horario de encendido y apagado de luces, de acuerdo a las necesidades; (b) Funcionamiento de maquinaria y equipo: El Órgano Administrador velará por que, a los equipos y maquinaria con que cuenta el Proyecto habitacional, les sean proporcionados los mantenimientos preventivos, de acuerdo a una programación adecuada; (c) Tomacorrientes de áreas comunes para los trabajos varios que deban realizarse en tales áreas, mismos que estarán a disposición exclusiva del Órgano Administrador y personal auxiliar, quedando prohibida su utilización por otras personas o por los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos, salvo que cuenten con la autorización correspondiente del Órgano Administrador. El Órgano Administrador no es responsable por el corte del servicio de suministro de energía eléctrica a los apartamentos, o problemas o fallas en las acometidas eléctricas de los mismos; (D) Servicio de suministro de agua: El Proyecto habitacional contará con servicio de suministro de agua que funcionará conforme lo previsto en el presente Reglamento o lo dispuesto por el Órgano Administrador; (E) Servicio de teléfono, cable e internet: Los servicios de teléfono, cable e internet para áreas comunes deberán ser contratados, en su caso, por el Órgano Administrador. Por lo que respecta a los apartamentos del Proyecto habitacional, los propietarios de éstos deberán contratar por su cuenta los servicios de teléfono, cable e internet para sus correspondientes apartamentos. La responsabilidad de llevar a cabo una adecuada provisión de estos servicios corresponde con exclusividad a los respectivos proveedores de los mismos. El Órgano Administrador no será responsable por el corte del servicio a los apartamentos o problemas o fallas en las acometidas internas de los mismos. Los problemas o fallas internos dentro de los apartamentos son responsabilidad exclusiva de sus propietarios; y (F) Servicio de vigilancia: La vigilancia en el Proyecto habitacional deberá contratarse con una empresa de prestigio debidamente autorizada para la prestación de este tipo de servicios, quien velará por la vigilancia interna y externa en general y no de los apartamentos en particular. **TÍTULO OCTAVO:**

EJERCICIO CONTABLE, PRESUPUESTO ANUAL y FIJACIÓN DE CUOTA ORDINARIA DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO (32º). EJERCICIO CONTABLE: El ejercicio contable será anual y se computará de acuerdo lo establecido en la legislación tributaria vigente, salvo en lo que se refiere al primer período, que empezará a contarse en la fecha en que quede definitivamente inscrito en el Registro General de la Propiedad el régimen de propiedad horizontal que por este documento se constituye y finalizará el treinta y uno de diciembre del mismo año. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO (33º). PRESUPUESTO ANUAL:** La Junta Directiva tiene a su cargo, cada año, la elaboración de un proyecto de presupuesto anual de gastos comunes para el año en curso, mismo que deberá incluir todos los gastos

comunes mencionados en los literales (A), (B), (C), (D), (E), (F), (G) (H), y (L) del Artículo Vigésimo Primero (21º) del presente Reglamento y será sometido a la consideración de la Asamblea de Propietarios y Condueños. Una vez al año, la Asamblea de Propietarios y Condueños, en reunión ordinaria, deberá conocer el proyecto de presupuesto anual de gastos comunes preparado por la Junta Directiva y resolver sobre el mismo en forma definitiva para su aplicación en el ejercicio correspondiente al año en curso y así sucesivamente. La Asamblea General de Propietarios y Condueños deberá acordar, en la forma y tiempo por ella decididos, la manera en que cualquier déficit presupuestario deberá ser cubierto por los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO (34º) FIJACIÓN DE LA CUOTA ORDINARIA DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES:** En la misma reunión ordinaria en que la Asamblea de Propietarios y Condueños apruebe el presupuesto anual de gastos comunes, esta, usando como base el presupuesto anual de gastos comunes por ella aprobado, procederá a determinar el monto a que ascenderá la cuota ordinaria de contribución a gastos comunes mensual que, con aplicación en el año en curso, estarán obligados a pagar los propietarios de apartamentos del Proyecto habitacional por cada metro cuadrado que posean en propiedad particular, pudiendo asignarle valores distintos a los metros cuadrados, dependiendo de si éstos corresponden a apartamentos destinados al establecimiento de local comercial, apartamentos, estacionamiento de motocicletas o bodegas. **TÍTULO NOVENO: SANCIONES Y PROCEDIMIENTO. CAPÍTULO PRIMERO: SANCIONES. ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO (35º) SANCIONES.** (A) Las infracciones que por acción u omisión cometan los propietarios u ocupantes por cualquier título de los apartamentos del Proyecto habitacional, a lo establecido en la ley y el presente Reglamento, que no sean las comprendidas como faltas graves en los artículos quinientos treinta y seis (536) y quinientos treinta y siete (537) del Código Civil, se sancionarán en la forma que a continuación se indica: (a) La primera vez, con una amonestación escrita; (b) La segunda vez, con sanción económica por una cantidad equivalente al monto de una a tres cuotas ordinarias de contribución a gastos comunes, vigentes en ese momento para el apartamento del infractor; (c) La tercera vez, con una sanción económica por una cantidad equivalente al monto de cuatro a seis cuotas ordinarias de contribución a gastos comunes, vigentes en ese momento para el apartamento del infractor; y (d) La cuarta vez, con la exclusión del goce personal del apartamento de que se trate y de las áreas y elementos comunes y específicos de su apartamento, cuando se trata de un propietario, o con el desahucio cuando se trate de un ocupante por cualquier título, quedando además sujetos al pago de los daños y perjuicios ocasionados. Las sanciones económicas serán impuestas por la Junta Directiva, previa audiencia por cinco (5) días al infractor y al quedar firmes podrán cobrarse ejecutivamente. La resolución de la Junta Directiva es apelable ante

la Asamblea de Propietarios y Condueños, para el efecto dicha apelación deberá ser interpuesta ante la Junta Directiva, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la resolución que impone la sanción y previo depósito del monto de la misma mediante su entrega al Órgano Administrador. La Junta Directiva deberá someter las apelaciones a la Asamblea de Propietarios y Condueños en la reunión inmediata siguiente celebrada por ésta. La resolución de la Asamblea de Propietarios y Condueños tendrá carácter de definitiva. Cualesquiera costos correrán por cuenta del interponente de la apelación. En cuanto a las multas en que el ocupante infractor haga incurrir al correspondiente propietario, queda a salvo el derecho de reembolso que pueda producirse entre dicho ocupante y el propietario. La Asamblea de Propietarios y Condueños podrá incrementar, en cualquier tiempo y a su sola discreción, el monto de las sanciones económicas antes establecidas. El inicio de las acciones correspondientes para la exclusión y desahucio antes mencionados, deberá decidirlo la Asamblea de Propietarios y Condueños. Dicha Asamblea, si así lo estima conveniente, podrá llegar a un arreglo con el infractor reservándose el ejercicio de la acción, en caso de producirse cualquier otra infracción posterior. (B) Las infracciones que, por acción u omisión, cometan los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos del Proyecto habitacional, comprendidas como faltas graves en los artículos quinientos treinta y seis (536) y quinientos treinta y siete (537) del Código Civil, se sancionarán conforme lo establecido en los artículos quinientos treinta y siete (537) y quinientos treinta y ocho (538) del Código Civil. Para la aplicación de esta sanción bastará que la infracción haya ocurrido, sin importar que la misma sea cometida por primera vez o de manera reincidente. La Asamblea de Propietarios y Condueños, si así lo estima conveniente, podrá llegar a un arreglo con el infractor reservándose el ejercicio de la acción, en caso de producirse cualquier otra infracción posterior. (C) El incumplimiento de pago por los propietarios de cualesquiera obligaciones de pago de cuotas de contribuciones a gastos comunes se sancionará, además, con intereses moratorios y suspensión de los servicios generales, conforme lo establecido en el presente Reglamento. (D) Los fondos generados por las sanciones impuestas a los condóminos serán destinados al Régimen de Propiedad Horizontal como fondos propios para la gestión administrativa.

CAPÍTULO SEGUNDO: PROCEDIMIENTOS. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO (36º). PROCEDIMIENTOS: Cualesquiera obligaciones de pago a cargo de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos del Proyecto habitacional, pueden ser objeto de cobro judicial o extrajudicial. Para el cobro extrajudicial, podrán utilizarse cualesquiera medios o procedimientos disponibles. La acción judicial de cobro de cualesquiera obligaciones de pago a cargo de los propietarios u ocupantes por cualquier título, de los apartamentos del Proyecto habitacional, incluyendo, sin limitación, cuotas de

contribución a gastos comunes, de la clase que fueren, y sanciones económicas, se substanciará por el procedimiento del juicio ejecutivo. Las demás acciones a que se refiere el presente Reglamento, incluyendo cualesquiera otras relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, que deban ventilarse en la vía judicial, deberán sustanciarse en juicio sumario. Cualesquiera controversias que se susciten entre propietarios, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí o entre uno y otros, se sustanciarán y resolverán por el procedimiento de los incidentes, establecido en los artículos del ciento treinta y cinco (135) al ciento cuarenta (140) de la Ley del Organismo Judicial. La sola adquisición u ocupación por cualquier título, de un apartamento del Proyecto habitacional, implica para el correspondiente propietario u ocupante por cualquier título, la renuncia al fuero de su domicilio y el sometimiento a los Tribunales del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, al igual que la aceptación expresa de la vía legal correspondiente que resulte aplicable, según resulten aplicables las mismas al caso de que se trate, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. No obstante el derecho de ejercitar la acción judicial por cobro, el Órgano Administrador llevará un listado de quienes se encuentren incumpliendo alguna obligación de pago, sea éste parcial o total, la cual circulará a todos los propietarios u ocupantes por cualquier título, de apartamentos del Proyecto habitacional. Dicho listado, previa autorización de la Junta Directiva, podrá ser colocado en partes, elementos y áreas comunes visibles del Proyecto habitacional, e incluir información general sobre el nombre del respectivo propietario u ocupante por cualquier título, apartamento, clase de negocio o establecimiento y monto adeudado. Asimismo, dicho listado podrá ser publicado en algún diario o periódico de mayor circulación, según decisión de la Junta Directiva.

TÍTULO DÉCIMO: EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO (38º):

El Régimen de Propiedad Horizontal se extinguirá en los casos siguientes: (A) Por acuerdo de los propietarios de los apartamentos del Proyecto habitacional, conforme lo establecido en el presente Reglamento; y (B) Por destrucción del Proyecto habitacional si los propietarios de los apartamentos del Proyecto habitacional deciden no destinar el monto del pago del seguro para la reconstrucción del mismo.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO (38º). LIQUIDACIÓN: Todos los actos, operaciones y gestiones referentes a la liquidación deben ser realizados por el Órgano Administrador o por la persona designada en el cargo de liquidador por la Asamblea de Propietarios y Condueños. Dicha persona fungirá como representante común de todos los propietarios y estará sujeta a los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y Condueños.

TÍTULO UNDÉCIMO: DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS. ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO (39º).

VIGENCIA: El Reglamento cobrará vigencia definitiva a partir de la inscripción del testimonio de la presente escritura

pública en el Registro General de la Propiedad, pudiendo aplicarse antes si el Proyecto habitacional iniciare operaciones antes de tal inscripción. El Reglamento se emite por plazo indefinido. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO (40º). ACEPTACIÓN Y RECONOCIMIENTO DEL DERECHO DE LA ENTIDAD TORBAR, SOCIEDAD ANÓNIMA SOBRE EL ÁREA DE RESERVA:** La sola adquisición u ocupación, por cualquier título, de una finca filial del Proyecto habitacional, implica la aceptación y reconocimiento expreso e ilimitado del adquiriente u ocupante de lo siguiente: (A) El derecho exclusivo de propiedad y disposición que corresponde a la entidad Torbar, Sociedad Anónima sobre el área de reserva establecidas en la cláusula tercera de la presente escritura pública, del bien inmueble dentro del Proyecto habitacional denominado Próspera inscrito en el Registro General de la Propiedad al número de **FINCA CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO (5424), FOLIO CUATROCIENTOS VEINTICUATRO (424), DEL LIBRO MIL CIENTO ONCE E (1111E) DE GUATEMALA**, que, a la fecha de la presente escritura, aún se encuentra en etapa de desarrollo, es decir, que no se encuentra aún edificada ni sometida al presente régimen de propiedad horizontal. El área de reserva relacionada y cualquier edificación que se haga sobre la misma son propiedad exclusiva de la entidad Torbar, Sociedad Anónima, quien tendrá plenos derechos de propiedad y de disposición sobre ellas. (B) El derecho de la entidad Torbar, Sociedad Anónima a llevar a cabo en la referida área de reserva lo siguiente: (a) La construcción de la Torre Tres (3) de Apartamentos y sus áreas de apoyo, y una vez hayan quedado construidas y terminadas, adherirlas y sujetarlas al régimen de propiedad horizontal constituido en la presente escritura, mediante la celebración y correspondiente inscripción de las escrituras de modificación y ampliación al presente régimen. Ello a fin de que, una vez finalizada la totalidad de la Torre Tres (3) de Apartamentos, así como cada una de las fincas filiales que se deriven y formen a partir de ella, conjuntamente consideradas, constituyan el Proyecto habitacional denominado **PRÓSPERA** y quede este sujeto a un único régimen de propiedad horizontal conforme lo establecido en la presente escritura y sus correspondientes ampliaciones y modificaciones. Queda expresamente establecido que para llevar a cabo la construcción de la siguiente torre de apartamentos y sus áreas de apoyo e incorporarlas al régimen de propiedad horizontal constituido en la presente escritura, no será necesaria ninguna clase de autorización o trámite, ni previo ni posterior. Queda además establecido que la realización o no realización de tales construcciones y/o edificaciones, así como las características y condiciones de las mismas, depende exclusivamente de la voluntad y criterio de la entidad Torbar, Sociedad Anónima quien para el efecto podrá actuar con absoluta discrecionalidad sobre las áreas de reserva de su exclusiva propiedad; y, (b) Cualesquiera desmembraciones que considere pertinentes. **ARTICULO ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO (41º). AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA ACTOS**

FUTUROS: La sola adquisición u ocupación, por cualquier título, de un apartamento del Proyecto habitacional implica la autorización y reconocimiento expreso e ilimitado del adquirente u ocupante para que la entidad Torbar, Sociedad Anónima lleve a cabo en el futuro, sin limitación o restricciones de alguna clase y sin que para ello sea necesario el cumplimiento de requisito alguno o la obtención de alguna autorización previa o posterior de su parte: (A) Cualesquiera construcciones o edificaciones sobre el Proyecto habitacional identificado en la cláusula primera de la presente escritura y sobre el área de reserva relacionada en la cláusula Tercera (3ª) de esta escritura y el artículo Cuadragésimo (40º) del presente Reglamento, que aún no se hubiesen llevado a cabo en la fecha de inscripción de la presente escritura de constitución de régimen de propiedad horizontal, así como para que incorpore y adicione tales construcciones o edificaciones futuras al presente régimen de propiedad horizontal, mediante la celebración y registro de las correspondientes escrituras de modificación y ampliación a dicho régimen, a fin de que todas ellas queden operacionalmente integradas y formen parte de un único complejo sujeto a un único régimen de propiedad horizontal, quedando establecido que la realización o no de tales construcciones y/o edificaciones, así como las características y condiciones de las mismas, depende exclusivamente de la voluntad y criterio de la entidad Torbar, Sociedad Anónima, quien para el efecto puede actuar con absoluta discrecionalidad; (B) Constituir cualesquiera contratos de servidumbre sobre los elementos y áreas comunes del Proyecto Habitacional denominado Próspera, identificado en la cláusula primera de la presente escritura, así como sobre parte o la totalidad de cualesquiera de las construcciones o edificaciones, tanto presentes como futuras, existentes sobre la finca matriz identificada en la cláusula primera de la presente escritura, sea a título de predio(s) dominante(s) o de predio(s) sirviente(s); (C) Solicitud y trámite de cualesquiera autorizaciones gubernamentales o municipales; (D) Cualesquiera ampliaciones, modificaciones, alteraciones, adiciones, sustracciones y, en general, cualesquiera cambios a la presente escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, escrituras de ampliación y modificación a la misma, y, al presente Reglamento; y (E) Cualesquiera otros actos, trámites, procedimientos, acciones, contrataciones y celebración y otorgamiento de contratos y documentos que se relacionen, directa o indirectamente, sean accesorios a, o bien, necesarios o adecuados para los actos indicados en los literales (A), (B), (C), (D) y (E) anteriores. Esta autorización expresa y cualquier otra que se entienda que pudiera derivar de la misma aplicará por todo el tiempo que sea necesario hasta que el Proyecto habitacional denominado Próspera sea completamente entregado a los propietarios y condueños y la misma prevalecerá sobre cualquier disposición o estipulación que la contraríe, limite, disminuya o tergiverse contenida en el presente Reglamento,

en la presente escritura que contiene la constitución del régimen de propiedad horizontal, sus ampliaciones o modificaciones; o en los acuerdos y resoluciones que en el futuro tome la Asamblea de Propietarios y Condueños, la Junta Directiva y el Órgano Administrador. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO (42º). DE LA FORMA DE LAS COMUNICACIONES.** La participación o toma de decisiones en las reuniones de las Asambleas de Propietarios y Condueños o de la Junta Directiva, así como el envío de convocatorias y cualesquiera comunicaciones entre los propietarios o entre los propietarios y el órgano de administración, podrá realizarse por cualquier medio físico o cualquier método de comunicación a distancia, del cual quede constancia; en este último caso, se considera que el acto corrió dentro de las áreas comunes del Proyecto Habitacional denominado Prospera. La Junta Directiva o el Órgano Administrador, están facultados para regular las formas de las comunicaciones de conformidad con la ley y el desarrollo de la tecnología.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO (43º) ASUNTOS NO PREVISTOS: Todo lo no previsto en el presente Reglamento, se resolverá mediante lo que al respecto determine la Asamblea de Propietarios y Condueños, siempre que lo resuelto por ésta no sea contrario a la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal ni a la ley. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO (44º). MODIFICACIONES:** Con excepción de modificaciones al presente Reglamento efectuadas al amparo de la autorización expresa otorgada en el Artículo Cuadragésimo Primero (41º) del presente Reglamento, cualquier modificación que se acuerde al presente Reglamento, deberá ser aprobada, con la mayoría especial establecida en el presente Reglamento, en reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios y Condueños, convocada para dicho efecto. Dicha Modificación deberá hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro General de la Propiedad, a cuyo efecto el Órgano Administrador, en representación de la comunidad de propietarios, está plenamente facultado para comparecer ante Notario a otorgar dicha escritura. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO (45º) PRIMERA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y CONDUEÑOS:** La Primera Asamblea de Propietarios y Condueños deberá constituirse, en reunión ordinaria, convocada para el efecto por el Órgano Administrador Inicial, la cual deberá conocer y resolver, entre otros asuntos sobre: el presupuesto de gastos comunes del año en curso, la cuota ordinaria de contribución a gastos comunes y fecha de entrada en vigencia de ésta, aprobación inicial del Manual de Operaciones y fecha de entrada en vigencia de éste, elección de los miembros de la Junta Directiva, designación y contratación del Órgano Administrador y cualquier otro considerado pertinente. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO (46º). CUOTA PROVISIONAL DE CONTRIBUCIÓN A GASTOS COMUNES:** En tanto quede definitivamente establecida la cuota ordinaria de contribución a gastos comunes conforme lo establecido en el presente Reglamento, los propietarios de apartamentos

del Proyecto habitacional estarán obligados a pagar, mensualmente, en concepto de cuota provisional de contribución a gastos comunes generales y específicos las cantidades siguientes: (a) cuatrocientos quetzales más el Impuesto al Valor Agregado para el caso de los apartamentos y local comercial; cuota que deberá considerar los rubros descritos como gastos comunes en las literales (A), (B), (C), (D), (E), (F), (G), (H) y (L) del Artículo Vigésimo Primero (21º) del presente Reglamento. Dicha cuota deberá ser pagada por los propietarios al momento de la firma del contrato de compraventa de su respectivo apartamento o de la entrega de su respectivo apartamento, lo que ocurra primero. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO (47º). ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL:** En tanto se celebra la primera reunión de Propietarios y Condueños y desde el momento de la inscripción en el Registro General de la Propiedad del presente Régimen de Propiedad horizontal, la entidad Torbar, Sociedad Anónima actuará como administradora del Régimen, pudiendo nombrar los administradores específicos que considere necesarios o subcontratar la administración con cualquier persona o entidad. El primer presupuesto del Proyecto habitacional será aprobado por la Administradora del régimen quien lo implementará de forma progresiva. Todas las cuotas de mantenimiento podrán aumentarse de acuerdo a los requerimientos y servicios que el Proyecto habitacional demande gradualmente, conforme a la entrega definitiva de las fincas filiales.