

MISION

Contribuir con la calidad de vida de los propietarios y residentes del Condominio Milenia, a través de la administración efectiva y eficiente, aplicando normas de comportamiento y disciplina social.

VISION

Ser un lugar agradable, seguro, ordenado y de alta plusvalía donde puedan convivir en armonía los residentes del condominio.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION

DECIMA PRIMERA: Se emite y aprueba el siguiente reglamento de Copropiedad y Administración del Condominio "Milenia", ubicado en la once avenida doce guión setenta y cuatro de la zona diez de la ciudad capital de la República de Guatemala. Los edificios que integran dicho Condominio fueron sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, en escritura número treinta y sete (37) autorizada por el Notario Jorge Rolando Barrios, con fecha veinte de julio del año dos mil uno.

CAPITULO PRIMERO: Del Régimen de Propiedad Horizontal: **Artículo Primero (1º.):** Al presente Reglamento quedan sujetas las relaciones de vecindad y condominio entre los diferentes propietarios de las fincas filiales que integran el Condominio Milenia, derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que fue sometido, así como todas las cuestiones que de tal organización resulten, incluyendo la atención de servicios comunes, administración, determinación de la mayoría para los casos de aprobación de actos y negocios que requieren el voto de los propietarios y en general todos los asuntos conexos o pertinentes a dicho Régimen de Propiedad Horizontal. En lo que fuere pertinente, el presente Reglamento también será aplicable a Los ocupantes del Condominio, por cualquier concepto que lo sean. **Artículo Segundo (2º.):** Para los efectos de este Reglamento se denomina **TITULARES** a los propietarios de cualquier finca filial en el Condominio; y se denomina **OCUPANTES** a los arrendatarios, subarrendatarios y en general, a cualquier persona o entidad que por el concepto que ocupe tales fincas filiales o áreas del Condominio. Los usufructuarios tendrán los derechos y obligaciones que corresponden a los titulares, con las limitaciones que se deriven de la naturaleza del usufructo, de las disposiciones legales sobre el mismo y de las contempladas en el presente Reglamento. En ese sentido limitado, se comprenderán dentro del concepto de titulares a quienes sean usufructuarios de la finca filial. **Artículo Tercero (3º.):** La adquisición de cualquier finca filial en el Condominio, implica para su titular la aceptación y sometimiento ilimitados a todas y cada una de las disposiciones de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento, de sus modificaciones, de las disposiciones y acuerdos que dicte la Asamblea de Propietarios y Condueños y de las normas de convivencia que dentro del límite de sus facultades dicte la Administración. Los ocupantes del Condominio, por el concepto que lo sean, quedan igualmente obligados al cumplimiento de tales disposiciones y normas, las que figurarán en los libros respectivos del Registro de la Propiedad y surtirán por ende sus correspondientes efectos respecto de terceros. **CAPITULO SEGUNDO: DE LAS OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES: Artículo Cuarto (4º.)** Cada titular de una finca filial es dueño exclusivo de la misma y copropietario de las áreas y elementos comunes generales y específicos, en proporción al porcentaje que con respecto al valor total fijado al condominio en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, se hubiese asignado a esa finca

filial. Por la naturaleza del Régimen de Propiedad Horizontal, la enajenación o gravamen de una finca filial implica automáticamente la del derecho de copropiedad que corresponde al titular en las áreas y elementos comunes generales o específicos, sin que se puedan enajenar o gravar dichas áreas o elementos comunes en forma independiente. Por ende, el gravamen o anotación que se constituya sobre una finca filial del Condominio, abarca la participación que al titular le corresponde en las áreas o elementos comunes, generales o específicos.

Artículo quinto (5o.) Los titulares quedan limitados en el ejercicio de sus derechos a las disposiciones de la ley, a las de la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal, a las del presente Reglamento, a las que adopte la Asamblea de Propietarios y Condueños y a las normas de convivencia que pueda dictar la Administración, debiendo abstenerse de realizar actos que en cualquier forma menoscaben la propiedad de sus vecinos o la de la comunidad y ceñirse en su conducta a las normas de decencia, moral y buenas costumbres, teniendo presentes como valores fundamentales en las relaciones del Condominio, el bienestar y seguridad del conglomerado y la seguridad y salubridad del Condominio y de las áreas y elementos comunes, generales y específicos. **Artículo Sexto**

(6o.). Los titulares u ocupantes no podrán efectuar en su respectiva finca filial, modificaciones que en cualquier forma alteren o menoscaben la estructura de los Edificios o Torres, su fachada o comprometan su solidez, seguridad, estética, funcionalidad o salubridad, o afecten los elementos o áreas comunes, o cambien su forma o aspecto externo o el de los apartamentos, incluyendo desde luego, el cambio de color con respecto al que corresponda a cada Edificio. **Artículo**

séptimo (7o.). No podrán los titulares u ocupantes de los Edificios, o persona alguna, colocar o adherir en ninguna parte exterior de los apartamentos, aún cuando no den a vestíbulos, pasillos o áreas comunes, objeto alguno, incluyendo artefactos e implementos de cualquier clase, toldos, sombrillas, voladizos, persianas, aparatos de aire acondicionado, antenas, rótulos o anuncios. **Artículo**

Octavo (8o.). Los titulares u ocupantes no podrán realizar en la finca filial que les corresponda, o en las áreas comunes generales o específicas, acto alguno del cual se deriven molestias para los demás titulares u ocupantes o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. La Administración queda facultada para desarrollar los alcances de esta norma, determinando las situaciones a las que pueda resultar aplicable. **Artículo Noveno (9o.)**. Los titulares u ocupantes

debidamente autorizados por aquellos, podrán efectuar modificaciones o reparaciones en el interior de los apartamentos, pero las mismas deberán autorizarse previamente y por escrito por la Administración, la que sólo podrá conceder el permiso al examinar el plan de trabajo y establecer que las mejoras propuestas se adecúan al presente Reglamento y no representan ningún demérito para el respectivo Edificio ni conllevan molestias considerables a sus ocupantes, así como que se han tomado las previsiones necesarias para acarreo de materiales, ubicación e identificación de la mano de obra y demás. **Artículo Décimo (10o.)**.

Los titulares u ocupantes deberán hacer uso de todos los elementos y áreas comunes generales y específicas en forma razonable y moderada; aparte de las sanciones contempladas por este Reglamento por violación de sus preceptos, serán responsables de los daños y perjuicios que causen con su conducta en contrario. Igualmente los titulares u ocupantes deberán mantener en buen estado sus fincas filiales y los niveles en que las mismas se encuentren, así como los servicios de los mismos y si incumplieren con tal obligación, aparte de la respectiva sanción serán responsables por los daños y perjuicios que pudieran causar a cualquier persona, incluidos otros titulares u ocupantes. **Artículo Décimo primero.(11o.).** Cada uno de los edificios o torres del condominio cuentan entre sus áreas privadas con un salón para usos sociales que podrán utilizar los ocupantes de la respectiva torre que se trate, previa autorización de la administración del condominio, la que podrá otorgar o negar tal autorización , fijara en su caso el horario y condiciones para su utilización ,exigiendo a los usuarios que adopten todas las medidas para evitar que sus actividades puedan causar molestias ostensibles a los ocupantes del Condominio en general y de los Edificios que lo conformen. La persona a quien se otorgue la autorización deberá garantizar la utilización ordenada y moderada del Salón y será responsable de las violaciones que pudieran producirse a las normas a que están sujetos los titulares y ocupantes del Condominio, así como será responsable de los daños y perjuicios que el salón social pueda sufrir como consecuencia de su utilización. **Artículo Décimo Segundo (12o.).** Como parte de las áreas o elementos comunes generales del Condominio se comprenden las piscinas situadas en el Nivel Plaza. En este último se instalarán en algunas de sus áreas privadas un Gimnasio equipado y una Casa Club. La Administración queda facultada para reglamentar los horarios y la utilización de dichos servicios, velando en todo momento porque se mantenga el orden y armonía dentro del Condominio y las máximas condiciones de seguridad, higiene y limpieza. **Artículo Décimo Tercero (13o.).** Las áreas comunes en general, incluyendo desde luego pasillos, vestíbulos y demás, no podrán ser obstruidas u ocupadas en forma alguna ni podrán ser utilizadas como lugares de reunión o para juegos de menores ni para ningún otro propósito que no sea el que específicamente les corresponda. **Artículo Décimo Cuarto (14o.).** Los titulares u ocupantes están obligados a evitar que en su nivel o apartamento se produzcan ruidos o sonidos que en cualquier forma puedan perturbar a los demás, estando obligados para el caso que utilicen televisores, radios, equipos de sonido o cualquier otro aparato similar, a mantenerlos a volumen moderado, quedando prohibida la utilización de aparatos que produzcan trepidación, sonidos estridentes o cualquier otra molestia a los vecinos. Las reuniones a cualquier apartamento deberán circunscribirse exclusivamente al área del mismo y llevarse a cabo en forma ordenada y tranquila. **Artículo Décimo Quinto (15o.)** Queda prohibido a los titulares u ocupantes mantener en sus niveles o apartamentos y desde luego en las áreas comunes generales o específicas, sustancias inflamables, explosivas, corrosivas, salitrosas o

cualesquiera otras que produzcan humedad, malos olores u otras molestias que en cualquier forma puedan deteriorar el Condominio o sus instalaciones, representar un peligro para su seguridad y salubridad o la de sus ocupantes. Los titulares u ocupantes están obligados a evitar que de su apartamento trasciendan cualquier clase de olores hacia los otros apartamentos o las áreas comunes. **Artículo Décimo Sexto (16o.).** Queda prohibida la tenencia de animales en cualquier parte del Condominio o sus Edificios o Torres, incluyendo sus apartamentos y niveles, salvo en casos muy especiales, cuando a juicio de la Administración ello no cause molestia a los titulares u ocupantes. De autorizarse por parte de la Administración la tenencia de animales, los mismos deberán permanecer en el interior de los apartamentos bajo la responsabilidad de sus titulares u ocupantes, quienes estarán obligados a evitar que perturben a los demás ocupantes. La violación a las prohibiciones o el incumplimiento de las obligaciones anteriormente relacionadas, dará lugar a la imposición de las sanciones económicas correspondientes de acuerdo a este Reglamento, sin perjuicio que la Administración podrá exigir el inmediato cese de las molestias, y en su caso, el desalojo o retiro de los animales que pudieran estarlas ocasionando. **Artículo Décimo Séptimo (17o.).** Se prohíbe a los titulares u ocupantes hacer uso de artefactos pirotécnicos y/o explosivos como cohetes, morteros o petardos, en los apartamentos o en las áreas comunes generales o específicas. **Artículo Décimo Octavo (18o.).** Los propietarios o titulares están obligados a consentir y permitir en sus niveles y apartamentos las obras o reparaciones que exijan los elementos comunes de los respectivos Edificios o Torres o su mantenimiento. Para el efecto la Administración debe darles un aviso con una anticipación no menor de veinticuatro horas sobre las obras y trabajos proyectados, salvo desde luego los casos de urgencia manifiesta. **Artículo Décimo Noveno (19o.).** No podrán trasladarse dentro de los Edificios o Torres, materiales o equipos de construcción sin autorización previa de la Administración, la que sólo podrá otorgarla una vez se haya comprobado que el destino de tales materiales o equipos no viola ninguna disposición de este Reglamento y siempre que se hayan tomado las precauciones necesarias para evitar que en cualquier forma se dañen instalaciones y acabados, o se ocasionen molestias a las personas que ocupan el Condominio. La basura únicamente podrá almacenarse o incinerarse en los lugares que la Administración acondicione para el efecto y sólo podrá ser transportada en el interior de los Edificios en recipientes herméticos. Queda prohibido a los titulares y ocupantes depositar basura u objetos de clase alguna en los elevadores, escaleras, pasillos, vestíbulos y áreas comunes, así como arrojarlos fuera de los apartamentos. **Artículo Vigésimo (20o.).** Los apartamentos no podrán ser objeto de división. **Artículo Vigésimo Primero (21o.).** Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las áreas de circulación de los sótanos. Los vehículos deberán estacionarse únicamente en los parqueos que constituyen fincas filiales destinadas a ese propósito. También queda prohibido circular con paredes o en cualquier otra

forma, incluyendo rejas o mallas, las fincas filiales de los sótanos, con excepción de las destinadas a bodegas. **Artículo Vigésimo Segundo (22o.).** Las personas que trabajen para los ocupantes del Condominio no deberán permanecer en los sótanos ni en las áreas comunes generales o específicas. Dichas personas podrán utilizar tales espacios y áreas únicamente para dirigirse al apartamento del titular u ocupante a quien presten sus servicios, o bien podrán servirse de ellos de conformidad con el destino que les corresponde, según lo que dicta la escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Queda prohibido que en los sótanos se reparen y limpien automóviles, así como que permanezcan personas ajenas al personal de mantenimiento o vigilancia en dichos sótanos o en las áreas comunes generales o específicas. **Artículo Vigésimo Tercero (23o.).** Se prohíbe dentro del Condominio la permanencia de personas armadas, salvo los lugares expresamente autorizados por la Administración para ese efecto. **CAPITULO TERCERO: DEL GOBIERNO DEL CONDOMINIO. Artículo Vigésimo Cuarto (24o.).** El Consejo de Propietarios y Condueños constituye el órgano supremo representativo de la voluntad de la comunidad que integran los titulares de fincas filiales del Condominio bajo el Régimen de Propiedad Horizontal a que el mismo se sujeta, para la resolución de todos aquellos asuntos que la ley confía a la Asamblea de Propietarios, la de los que se relacionen con los intereses comunes o cualquier aspecto del Régimen de Propiedad Horizontal y la de los asuntos específicos que adelante se regulan. **Artículo Vigésimo Quinto (25o.).** El Consejo de Propietarios y Condueños se integra por la reunión de los titulares de fincas filiales del Condominio, ordinariamente una vez al año, el día quince de febrero, de las dieciocho horas en adelante, en el lugar que indique la convocatoria; y extraordinariamente, cuando para el efecto fuere convocado, el día, lugar y hora que se indique en dicha convocatoria. Los titulares pueden hacerse representar por cualquier persona individual o jurídica, bastando que dicha representación conste por escrito. **Artículo Vigésimo Sexto (26o.).** La convocatoria para las reuniones ordinarias y extraordinarias, deberá efectuarse por medio de una publicación en el Diario Oficial y en cualquier otro Diario de la ciudad Capital, señalando lugar, fecha y hora de la reunión. La última de dichas publicaciones deberá aparecer con una anticipación no menor de quince días hábiles, para el caso de las reuniones ordinarias, y de cinco días hábiles, para reuniones extraordinarias, caso este último en que la convocatoria deberá señalar los asuntos a tratar. **Artículo Vigésimo Séptimo (27o.).** La convocatoria para las reuniones ordinarias deberá efectuarse por el Administrador, por iniciativa propia o a solicitud de dos o más miembros de la Junta Directiva. Para las extraordinarias el Administrador hará la convocatoria: a) por iniciativa propia; b) a solicitud de titulares de fincas filiales cuyos valores asignados en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal representen más del veinte por ciento (20%) respecto al valor total fijado en la misma; o c) a solicitud de dos o más miembros de la Junta Directiva. **Artículo Vigésimo Octavo (28o.).** La reunión de la totalidad de titulares de las fincas

filiales del Condominio, por sí o debidamente representados, cuando medie el consentimiento unánime de los mismos, integra válidamente el Consejo de Propietarios y Condueños, aún cuando no se hubiere efectuado convocatoria alguna. Las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo podrán continuar durante los días inmediatos siguientes por acuerdo de la mayoría, si así lo considera conveniente, para que se conozca sobre la totalidad de los puntos de la agenda. **Artículo Vigésimo Noveno (29o.).** Para que el día y hora fijados por la convocatoria pueda constituirse válidamente el Consejo de Propietarios y Condueños es necesario que estén presentes o representados, titulares que representen no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) del valor total asignado al Condominio en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal. De lo contrario, la reunión deberá llevarse a cabo una hora más tarde en el mismo lugar, cuando se integrará válidamente dicho Consejo, con los titulares que asistan o se hagan representar. **Artículo Trigésimo (30o.).** Durante la reunión ordinaria del Consejo de Propietarios y Condueños, se elegirá entre sus miembros a una Junta Directiva integrada por tres miembros, quienes habrán de fungir en los cargos de Presidente, Vice-Presidente y Secretario, por un término de un año, el que a su vencimiento podrá prorrogarse por tiempo indeterminado, en tanto el Consejo no disponga de otra forma. El Consejo, reunido en forma ordinaria o extraordinaria, podrá en cualquier época, revocar los nombramientos que hubiere efectuado, designando a los correspondientes sustitutos. **Artículo Trigésimo Primero (31o.).** El Presidente, Vice-Presidente y Secretario del Consejo de Propietarios y Condueños integran la Junta Directiva del Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo órgano tendrá a su cargo fiscalizar la administración. Cada uno de tales cargos podrá ejercerse por personas naturales o jurídicas, caso este último en que el cargo respectivo será desempeñado por el representante legal de la persona jurídica de que se trate. Si cualquiera de los miembros del Consejo perdiere su calidad de titular, automáticamente cesará en el cargo. **Artículo Trigésimo Segundo (32o.).** Corresponderá al Presidente del Consejo presidir las sesiones, dirigir los debates, efectuar los escrutinios de las votaciones, suscribir las actas y las certificaciones que se expidan de las mismas o de los acuerdos que se adopten. Al Vice- Presidente corresponderá sustituir al Presidente en los casos de ausencia o impedimento temporal, mientras el Consejo dispone el nombramiento del sustituto definitivo. El Secretario será el encargado de redactar las actas y los acuerdos que se tomen por el Consejo y de transcribirlos a todos sus miembros, dentro de los quince días siguientes al de la sesión, debiendo también suscribir las actas y las certificaciones que se envíen de las mismas sobre los acuerdos adoptados; así también llevará bajo su responsabilidad el respectivo libro de actas debidamente autorizado. En caso de falta o impedimento definitivo del Presidente, Vice-Presidente o Secretario, el Administrador o los otros miembros de la Directiva, deberán convocar al Consejo de Propietarios o Condueños para que proceda a designar a las personas sustitutas. **Artículo Trigésimo Tercero (33o.).** Para

computar los votos de los titulares presentes o representados, en las reuniones del Consejo de Propietarios y Condueños, se atenderá al porcentaje que represente el valor asignado a las fincas filiales en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, respecto del valor total fijado en la misma a todo el Condominio. **Artículo Trigésimo Cuarto (34o.).** En los casos de fincas filiales afectadas a usufructo, el titular 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 el usufructuario. De no existir acuerdo entre ambos respecto a la forma de votar, no podrá emitirse el voto. Si la finca filial estuviere sujeta a copropiedad, se deberá designar un representante común por la totalidad de copropietarios para el ejercicio del derecho de voto; si no se lograre tal nombramiento, los copropietarios no podrán ejercitar ese derecho. **Artículo Trigésimo Quinto (35o.).** Las resoluciones del Consejo de Propietarios o Condueños se adoptarán por mayoría de votos, presentes o representados, computados en la forma a que alude el artículo trigésimo sexto (36o.) de este Reglamento, excepto en los casos en que la ley, la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal o el presente Reglamento requieran unanimidad o una mayoría específica y en los especiales siguientes: a) Se requiere el voto favorable del noventa y cinco por ciento (95%) de titulares de fincas filiales del Condominio para: a.i) alterar el destino de pisos o apartamentos del Condominio, lo que en todo caso no podrá efectuarse si se opone cualquier titular del apartamento situado en el nivel en que se llevarían a cabo las alteraciones; y a.ii) modificar el presente Reglamento. b) se requiere el voto unánime de los titulares de las fincas filiales del Condominio: b.i) para efectuar cualquier reforma o mejora que afecte o modifique la estructura del Condominio, sus Edificios o la de sus elementos o áreas comunes; b.ii) para hipotecar la totalidad del Condominio o alguno de sus Edificios. b.iii) para acordar la extinción del Régimen de Propiedad Horizontal. **Artículo Trigésimo Sexto (36o.).** Todas las decisiones que se adopten por el Consejo de Propietarios y Condueños, al igual que un resumen de la reunión respectiva, deberán transcribirse en el correspondiente libro de actas que al efecto deberá autorizarse en la forma legal correspondiente. Cuando las decisiones acordadas deban surtir efectos respecto de terceros e inscribirse por consiguiente en el Registro de la Propiedad, el Administrador deberá otorgar la correspondiente escritura para tal efecto. **CAPITULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACION:** **Artículo Trigésimo Séptimo (37o.).** El Condominio estará administrado por la persona o entidad que al efecto se elija por el Consejo de Propietarios y Condueños, pudiendo dicho nombramiento revocarse en cualquier tiempo, designándose al sustituto respectivo. Para ejercer tal cargo no se requiere la calidad de titular. **Artículo trigésimo Octavo (38o.).** El Administrador del Condominio acreditará su calidad mediante acta notarial en la que se haga constar su nombramiento y durará en el ejercicio de su cargo un año, el cual podrá prorrogarse. Mientras no se nombre el correspondiente sustituto, permanecerá en

el ejercicio de sus funciones. **Artículo Trigésimo Noveno (39o.).** El Administrador del Condominio será quien represente en forma exclusiva los intereses comunes de los titulares en juicio y fuera del mismo y además de las facultades que competen al mandatario general con representación, aquellas inherentes a la naturaleza de su cargo y las que pudiera confiarle en Consejo de Propietarios y Condueños, gozará de las especiales siguientes: para: prestar confesión, reconocer firmas, denunciar delitos y acusar criminalmente, prorrogar competencia, desistir del juicio, de los recursos, incidentes, excepciones y de las recusaciones, así como para renunciarlos. **Artículo Cuadragésimo (40o.).** Al Administrador del Condominio competen las facultades detalladas en el presente Reglamento y además las otras siguientes: 1. Cuidar del Condominio, áreas, elementos y servicios del mismo, manteniéndolos en buen estado; 2. Velar porque el orden, la armonía y tranquilidad priven entre los titulares y demás personas que ocupen el Condominio, a cuyo efecto podrá decretar las normas de convivencia dentro de los límites de la ley y lo dispuesto en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal y en el presente Reglamento; 3. Conferir poderes para casos especiales; 4. Llevar a cabo los actos de administración y conservación que requiera el buen funcionamiento y la continuidad del Régimen de Propiedad Horizontal; 5. Llevar los libros de contabilidad del Régimen de Propiedad Horizontal; 6. Presentar en la sesión ordinaria del Consejo de Propietarios y Condueños, memoria de las actividades realizadas, relación pormenorizada de las cuentas de administración y proyecto del o los presupuestos de gastos comunes; 7. Recaudar de los titulares las cuotas ordinarias y extraordinarias con que deban contribuir a los gastos comunes y demás pagos que les corresponda por virtud del Régimen de Propiedad Horizontal y en su caso iniciar la acción de cobro judicial que corresponda; 8. Cubrir puntualmente contra recibos debidamente requisitados, todos los pagos que correspondan por cualesquiera de los gastos y obligaciones comunes. 9. Designar al personal auxiliar, pudiendo suspender o destituir a los miembros de tal personal. 10. Velar por el cumplimiento de los acuerdos que se adopten por el Consejo de Propietarios y Condueños, llevando a cabo su ejecución y suscribiendo al efecto los documentos que resulten necesarios. 11. Convocar al Consejo de Propietarios y Condueños para la reunión ordinaria y para las extraordinarias cuando a su juicio sea conveniente o lo solicitaren directivos o titulares en la forma regulada en el presente Reglamento. 12. Subcontratar cualesquiera servicios para el adecuado funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo desde luego los relacionados con el mantenimiento, vigilancia, limpieza y en general con todos los servicios inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal. **CAPITULO QUINTO: EJERCICIO CONTABLE, GASTOS COMUNES Y PRESUPUESTO. Artículo cuadragésimo Primero (41o.).** El ejercicio contable y el presupuesto ordinario de gastos comunes del Condominio, será de un año, comprendido del primero de febrero de un año al treinta y uno de enero del año siguiente, salvo en lo que se refiere al primer período que estará

comprendido entre la fecha en que quede inscrito el Régimen de Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad y el treinta y uno de enero inmediato siguiente. El presupuesto de dicho período se aprobará en acta notarial que al efecto será autorizada, a requerimiento de "Inversiones Nautilus, Sociedad Anónima".

Artículo Cuadragésimo Segundo (42o.). Gastos comunes del Condominio. Los titulares tienen a su cargo los gastos comunes del Condominio, en proporción al porcentaje que el valor asignado a su respectiva finca filial en la escritura de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, represente respecto al valor asignado en la misma a todo el Condominio. En el caso de las fincas filiales de los sótanos: a) su contribución a los gastos comunes del Condominio se reducirá a una cuarta parte de lo que les correspondería conforme a la referida relación porcentual, ello por la especial circunstancia de su situación y demás características; esa reducción incide exclusivamente en la contribución de los gastos, sin que se afecten o restrinjan los derechos de los propietarios de dichas fincas filiales en otros aspectos; b) los gastos comunes específicos de dichos sótanos, se repartirán entre sus fincas filiales, en proporción al valor total que cada una represente respecto del valor asignado a tales sótanos en la escritura de sometimiento al Régimen. Los gastos comunes del Condominio incluyen los que corresponden a las áreas y elementos comunes generales del Condominio y sus Torres, así como a la administración, mantenimiento, vigilancia, iluminación, reparación, pago de servicios generales, primas de seguro, etcétera. Los titulares deberán sufragar en igual proporción, el pago de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que puedan gravar las áreas y elementos comunes del Condominio.

Impuestos y otras cargas: Los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que puedan afectar a las diferentes fincas filiales que forman unidades registrales independientes, susceptibles de propiedad singular, serán por cuenta exclusiva de sus respectivos titulares.

Áreas Comunes Específicas: Los gastos comunes de las áreas comunes específicas, así como los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones a los que estén afectas, serán por cuenta de los respectivos titulares de las fincas filiales a que correspondan.

Artículo Cuadragésimo Tercero (43o.). El que adquiera una finca filial cuyo titular transmitente adeude gastos comunes, será responsable solidariamente con dicho transmitente con respecto a tales adeudos. Cualquier titular podrá obtener constancia de la Administración de que está solvente en el pago de las relacionadas obligaciones. El Notario que autorice el traspaso de cualquier finca filial del Condominio debe certificar haber tenido a la vista la solvencia extendida por la Administración, en la que se haga constar que el transmitente está al día en sus contribuciones ordinarias y extraordinarias, solvencia que deberá estar autenticada y cuya emisión será por cuenta de dicho transmitente.

Artículo Cuadragésimo Cuarto (44o.). Durante la sesión ordinaria del Consejo de Propietarios y Condueños se aprobará el presupuesto de gastos comunes del Condominio para el ejercicio principiado de febrero de ese año. En igual forma se aprobará el presupuesto de gastos comunes

específicos de los sótanos. Las cantidades que resulten se repartirán en doce mensualidades y éstas a su vez se dividirán en cuotas entre los respectivos titulares, de acuerdo a los porcentajes conforme a los cuales deban sufragar los gastos. Las cuotas así fijadas deberán pagarse por los titulares el primer día hábil de cada mes, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. Si al celebrarse la sesión ordinaria ya se hubieren facturado las cuotas de gastos comunes de febrero, cualquier incremento que se hubiere acordado, se repartirá entre las cuotas de los restantes once meses del período. El titular que se atrase más de quince días en el pago de sus contribuciones, deberá cubrir intereses a razón del cinco por ciento (5%) mensual sobre el saldo adeudado, desde la fecha más tardía del pago omitido; intereses que deberán cargarse y figurar en los libros de contabilidad del Régimen de Propiedad Horizontal. Constituye título ejecutivo suficiente para la acción de cobro judicial respectiva, el acta notarial en la que conste el saldo que conforme a los libros de contabilidad del Régimen ó del Administrador del Condominio en su caso, figure en contra de los titulares o de cualquier persona que hubiere tenido esa calidad, en relación a contribuciones, cuotas, intereses o multas que correspondan conforme al presente Reglamento. La cantidad reclamada sobre dicha base tendrá la calidad de líquida, exigible y de plazo vencido. **Artículo Cuadragésimo Quinto (45o.).** Los titulares en la proporción que deban contribuir a los gastos comunes, deberán constituir y mantener un fondo de reserva que servirá para que el Administrador pueda cubrir los gastos imprevistos necesarios para la conservación, mantenimiento y funcionamiento del Condominio y cualquier otra erogación urgente e imprescindible concerniente al Régimen del Propiedad Horizontal a que se refiere este Reglamento. Dicho fondo de reserva deberá constituirse por una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) del presupuesto asignado. Los titulares deberán reponer anualmente el fondo o la parte del mismo que se hubiere utilizado y a ese efecto, al aprobarse el presupuesto respectivo, deberá crearse una partida para tal reposición. **CAPITULO SEXTO: SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y COMPETENCIAS. Artículo Cuadragésimo Sexto (46o.).** Las infracciones al presente Reglamento o a la ley en que incurran los titulares, que no queden comprendidas en las faltas graves a que aluden los artículos quinientos treinta y seis (536) y quinientos treinta y siete (537) del código Civil, darán lugar la primera vez a una multa de mil a cinco mil quetzales (Q. 1,000.00 a Q. 5,000.00); la segunda, a una multa de cinco mil a diez mil quetzales (Q. 5,000.00 a Q.10,000.00); y la tercera, a que el infractor quede excluido del goce personal de la finca filial de que se trate y de las áreas y elementos comunes generales y específicos. Cualquier ocupante que incurra en las infracciones a que alude el párrafo anterior, hará incurrir las dos primeras veces en una multa al titular de la finca filial de que se trate, dentro del límite establecido en dicho párrafo, sin perjuicio del derecho de reembolso que pueda producirse entre ocupante y titular; y la tercera vez que se produzca cualquiera de tales infracciones el ocupante podrá ser desahuciado de la finca filial respectiva. En los casos en que

proceda la exclusión del goce personal de un titular, el Consejo de Propietarios y Condueños deberá autorizar la incoación del proceso respectivo. Dicho Consejo, si así lo estima conveniente, podrá llegar a un arreglo con el infractor, reservándose el ejercicio de la acción en caso se produzca nueva infracción. En los demás casos a que alude este Capítulo, el Administrador deberá iniciar las gestiones correspondientes sin necesidad de autorización alguna. **Artículo Cuadragésimo Séptimo (47o.).** Salvo la acción judicial del cobro por contribuciones o cuotas que debe ventilarse en la vía ejecutiva, las demás acciones a que se refiere el presente Reglamento y cualesquiera otras relacionadas con el Régimen de Propiedad Horizontal, deberán sustanciarse en juicio sumario. La sola adquisición de una finca filial del Condominio o su ocupación, implica para su titular u ocupante la renuncia al fuero de su respectivo domicilio y el sometimiento a los Tribunales del departamento de Guatemala, así como la aceptación de la vía ejecutiva o del juicio sumario, según resulten aplicables, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. **TRANSITORIO.** Mientras se celebra la primera reunión ordinaria del Consejo de Propietarios y Condueños y a partir de la inscripción en el registro de la Propiedad del presente Régimen de Propiedad Horizontal, "Inversiones Nautilus, 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 Condominio será aprobado por la Administradora del Régimen la que lo irá implementando en forma progresiva, de acuerdo a los requerimientos y servicios que el Condominio requiera gradualmente, conforme se vayan entregando en forma definitiva a los primeros adquirentes, las fincas filiales respectivas y los gastos vayan aumentando.

RESUMEN DE ASPECTOS, ORDEN Y CONVIVENCIA

NORMAS y REGLAS

GENERALES DE ORDEN Y CONVIVENCIA

ADMINISTRACIÓN

Horario: Lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas
Sábado de 08:00 a 12:00 horas

Si desea realizar alguna consulta, sugerencia o comentario, se podrá contactar por alguno de estos medios.

Correo electrónico:

Secretaria: secretariamilenia@gmail.com

Teléfono: 2367-2240

Cobros: mileniacobros@gmail.com

Teléfono 2367-2247

Administrador: condominiomilenia@gmail.com

Teléfono 2367-2240 y 2367-2247

EXTENCIONES DE INTERCOMUNICADOR

Desde Torre 1

Administración marcar	1101
Seguridad Entrada principal, marcar	1103.
Ingreso de Garita, sótanos marcar	2903

Desde Torre 2

Administración marcar.....	0
Seguridad entrada principal marcar	300
Ingreso de Garita sótanos marcar	301

Con el propósito de buscar la armonía y convivencia entre los Condóminos y/o Residentes del Condominio, se ha elaborado el presente instructivo-normativo. Para esto se han definido varios temas que frecuentemente dan problema, por lo que presentamos algunas recomendaciones para su cumplimiento.

MASCOTAS

De acuerdo al Reglamento Interno, en el artículo Décimo Sexto **(16º)** , establece la prohibición de la tenencia de mascotas en cualquier parte del Condominio; salvo en casos especiales y previa autorización de la Administración y cuando éstos no causen molestias a los demás Condóminos. Para el efecto, se elaboró normativo el cual podrá solicitar copia del mismo, para su cumplimiento.

Le recordamos que por seguridad y respecto a los demás Condóminos, ESTA PROHIBIDO LA TENENCIA DE ANIMALES EN AREAS COMUNES, el incumplimiento a esta norma dará como consecuencia, la sanción económica que amerite, y su reincidencia provocará el retiro de la mascota.

USO DE SALONES

Los salones sociales son para uso exclusivo de Residentes del Condominio, los horarios de uso son:

De lunes a jueves: hasta las 22:00 horas

Viernes y sábado: hasta las 24:00 horas

Domingos: hasta las 18:00 horas

Procedimiento para su uso: Se deberá reservar el salón Jardín o Social con al menos 15 días de anticipación al evento, llenar y firmar cada punto del convenio de uso de salón, cancelar cuota de uso por valor de: Q 450.00 y dejar depósito de Q 1,500.00, que será devuelto posterior a la revisión del salón. Se deberá entregar lista de invitados. Los invitados no podrán exceder de 100 personas por salón. **NO SE PERMITIRA USO DE DISCOTECAS y GRUPOS MUSICALES. UNICAMENTE EQUIPOS DE SONIDO CON BAJO VOLUMEN.**

Según lo acordado en Asamblea Ordinaria del 15 de febrero 2017, el salón Casa Club será para uso público, no se podrá reservar, no se permitirán realizar eventos.

La administración no se hace responsable por accidentes sufridos, del uso indebido de los salones y por objetos olvidados en los salones.

USO DE PISCINA

Respetar los normativos publicados en el área de piscina. NIÑOS MENORES DE 12 AÑOS, DEBEN ESTAR ACOMPAÑADOS DE UN ADULTO. La administración no se hace responsable de accidentes ni de objetos olvidados en el área de piscina.

El uso de la piscina es para los residentes del Condominio y sus invitados, no más de 5 invitados por apartamento, no está permitido el uso a trabajadores o empleados domésticos.

Prohibido fumar y el consumo de bebidas alcohólicas, en áreas de uso común.

USO DEL GIMNASIO

Horario: de 05:00 a 22:00 horas, todos los días

Respetar el Reglamento publicado en el área.

Cuidar y dejar los equipos en su lugar y apagados al dejar de utilizarlos.

Por seguridad, está prohibido el ingreso de niños menores de 12 años, salvo acompañados de un adulto. Prohibido el ingreso de mascotas. **POR SU SEGURIDAD Y CUIDADO DE LOS EQUIPOS, ESTA SIENDO FILMADO**

CANCHAS VARIAS EN SOTANO 3

Horario de 05:00 a 22:00 horas, todos los días

Respetar Reglamento publicado, usar ropa y zapatos adecuados, no ingerir alimentos, no tirar chicles en el piso. Cuidar las instalaciones. Prohibido el uso de cualquier objeto o juego que tenga ruedas. **POR SU SEGURIDAD, ESTA SIENDO FILMADO**

AREAS COMUNES Y CORREDORES

Artículo Décimo Tercero (13º) Del Reglamento de Copropiedad y Administración. Las áreas comunes en general, incluyendo pasillos, vestíbulos y demás espacios, no podrán ser obstruidos u ocupados en forma alguna, ni podrán ser utilizados como lugares de reunión o para juegos de menores, ni para ningún otro propósito que no sea el que específicamente les corresponde.

PARQUEOS

Artículo Vigésimo Primero (21º). Del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes y de circulación en los sótanos. El parqueo de visitas es exclusivo para las visitas de los Condóminos y Residentes. Se recomienda que no se excedan más de 2 horas. Está prohibido a Condóminos y Residentes, dejar sus vehículos estacionados en el parqueo de visitas, salvo previa autorización de la administración.

Favor no estacionar en parqueos vacíos o que no sean de su propiedad, respetando así la propiedad privada y convivencia. Se recomienda no circular a más de 10 kms por hora.

Les recordamos que el área de parqueo es exclusiva para estacionar vehículos. El cuidado o custodia de los objetos dejados en los espacios de parqueo, no pueden ser responsabilidad de la administración. Se les recuerda que está prohibido el almacenaje de productos inflamables en el área de parqueo y en todas las áreas del Condominio.

SEGURIDAD PRIVADA, PILOTOS y EMPLEADOS

De acuerdo al Reglamento Interno en su artículo Vigésimo Segundo (22º) establece la prohibición de personas que trabajan para los ocupantes del Condominio de permanecer en las áreas comunes. Podrán estar dentro de los apartamentos o en el lugar destinado para ellos, ubicado en el sótano 1. Por seguridad, todo nuevo empleado deberá registrarse en la administración.

BASURA Y OTROS

La recolección de basura y limpieza de los depósitos, se realiza dos veces al día. La primera a las 08:00 horas y una segunda ocasión a las 15:00 horas. **FAVOR DEPOSITAR SU BASURA EN BOLSA ESPECIAL**, amarrada y no solamente tirarla en el depósito. Si por alguna razón necesita sacar o tirar más basura de lo acostumbrado, solicitar a la administración en horario de oficina que se le recoja, o solicitarlo en la garita de seguridad, evitando así molestias a los demás Condóminos

CARRETILLAS

Por respeto y convivencia con los demás Condóminos y Residentes, favor regresar la carreta a su lugar, en los sótanos, otras personas se lo agradecerán.

SEGURIDAD Y VIGILANCIA

Por su seguridad se han estado implementando medidas y procedimientos, los cuales en algún momento pueden molestar a sus visitas, por lo que les solicitamos su colaboración para que se les informe que estas medidas son para seguridad de todos. Todas las visitas deberán registrarse y presentar documento de identificación previo al ingreso del Condominio, así como de autorizar el ingreso por la persona a la que visitan, de lo contrario no se permitirá el ingreso, a menos que sea acompañado por un agente de seguridad. Toda correspondencia a menos que sea especial, será recibida en la oficina del Condominio y distribuida por la seguridad.

GENERALES

La cuota por concepto de Mantenimiento que se realiza mensualmente, es el único medio de poder cumplir con las obligaciones económicas adquiridas, por lo que les solicitamos realizar su pago puntual, dentro de los primeros 5 días de cada mes. Le recordamos que el incumplimiento en el pago, generará intereses de acuerdo al Reglamento de Copropiedad.

Además de generar intereses de acuerdo al Reglamento, en Asamblea de Condóminos, se acuerda que a partir del cuarto mes de mora, se suspenderá el suministro de agua potable en el apartamento, por lo que le recomendamos mantener su cuenta al día.

Por seguridad y orden, todo nuevo inquilino deberá registrarse en la administración, por lo que al dar en arrendamiento un apartamento, deberá indicar por escrito a la administración, el nombre del responsable y cantidad de personas que habitaran en el mismo.

Todo trabajo que se desee realizar en los apartamentos, se deberá informar y ser autorizado por la administración. La responsabilidad del trabajo realizado, desperfectos o accidentes ocurridos durante el trabajo, no será responsabilidad de la administración, a menos que sea realizado por personal del Condominio y autorizado por la administración.

EL INCUMPLIMIENTO AL PRESENTE NORMATIVO, DARA COMO CONSECUENCIA, LA APLICACIÓN DE SANCIONES DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION.

El presente Reglamento, podrá ser modificado en cualquier momento, por acuerdo de Asamblea de Condóminos, Junta Directiva y la Administración, para beneficio de los Condóminos.

Normativo para la Tenencia de animales en el Condominio

El artículo décimo sexto (16º) del Reglamento de Copropiedad y Administración, establece la prohibición de tenencia de animales, a menos que sea autorizado por la administración, por lo que de querer tener una mascota en el apartamento, deberá cumplir con los siguiente:

- Solicitud por escrito dirigida a la administración para la autorización de la tenencia de animales en el apartamento, en donde se debe indicar la clase o raza. Se verificará que la raza no esté en la lista de animales de raza peligrosa o de alta peligrosidad, de acuerdo a la ley vigente en este tema
- De ser aceptado, de deberá firmar compromiso de cumplimiento de normas
- Todo perro deberá movilizarse con su respectiva correa dentro del Condominio, o deberá movilizarse en brazos por quien lo saque a pasear
- No soltarlo o sacarlo a pasear en las áreas comunes y jardines
- No llevarlo a hacer sus necesidades a las áreas verdes
- Utilizar el ascensor de carga para su traslado
- Al sacarlo a la calle, hacerlo por el sótano 1
- Si al trasladarlo de un lugar a otro, el perro hace sus necesidades, deberá de recoger y limpiar el área que ensució
- En caso de salir de viaje, dejar recomendado el perro, evitando así molestias a los vecinos por los ladridos, por estar tanto tiempo solo y encerrado

El incumplimiento de las presentes normas, dará como consecuencia que se apliquen las sanciones económicas, según el Reglamento, o en su defecto, la prohibición o el desalojo del perro en los apartamentos

REGLAMENTO DE CANCHAS

EN SOTANO 3

- Horario de 5:00 a 22:00 hrs
- Las canchas son para uso de los residentes.
- Invitados, siempre deben estar acompañados de un Condómino o Residente
- Utilizar ropa y calzado adecuados para hacer deporte
- Niños menores de 12 años, deben estar acompañados por un adulto
- Prohibido el ingreso de entrenadores
- Prohibido el ingreso de bicicletas, patines, patinetas y/o juegos con ruedas
- Prohibido el ingreso de bebidas gaseosas, alcohólicas y alimentos.
- Prohibido el ingreso de mascotas
- Prohibido FUMAR
- Favor colocar la basura en los recipientes

En caso de derramar algún líquido en el piso, favor dar aviso inmediato al personal de seguridad y poder así resguardar la integridad de las canchas.

La administración no se responsabiliza por daños o accidentes sufridos, ni por objetos olvidados.

El cumplimiento al Reglamento, nos permite conservar las áreas de deporte y mantener la convivencia y respeto entre Condóminos

REGLAMENTO DE GIMNASIO

- Horario de 5:00 a 22:00 horas
- El gimnasio es para uso exclusivo de residentes
- No es permitido mover los equipos de su lugar
- Prohibida la entrada y el uso de los equipos a niños menores de 14 años
- Utilizar ropa y calzado adecuados para deporte
- Utilizar adecuadamente los equipos
- No golpear los equipos
- Dejar los equipos y accesorios en su lugar
- Prohibido el ingreso de entrenadores
- Apagar los equipos al dejar de utilizarlos
- Uso moderado del sonido del televisor y favor de apagarlo al salir del gimnasio
- No es permitido el uso de equipos de sonido
- Deposite la basura en su lugar

La administración no se responsabiliza por daños o accidentes sufridos, ni por objetos olvidados en el área

El cumplimiento al Reglamento, nos permite una sana convivencia y respeto entre Condóminos

REGLAMENTO PARA EL USO DE LA PISCINA

Horario

Lunes:	Mantenimiento, NO SE PODRÁ UTILIZAR
Martes a jueves:	08:00 a 17:00 hrs
Viernes a Domingo:	08:00 a 18:00 hrs

- Indispensable, el uso de traje de baño.
- Los niños menores de 14 años, deben estar acompañados por un adulto, en todo momento.
- Todo invitado deberá estar acompañado por un residente, quien será responsable del actuar del mismo
- No se permiten mascotas.
- Prohibido FUMAR.
- Prohibido consumir bebidas alcohólicas, alrededor de la piscina
- No utilizar envases o recipientes de vidrio.
- Se prohíbe comer y beber dentro de la piscina.

- En el área alrededor de la piscina, no es permitido realizar reuniones o fiestas.
- Se permitirá el uso de radios o bocinas, con volumen moderado sin que afecte a los usuarios del área
- Depositar la basura en su lugar
- Se deberá preservar la moral y buenas costumbres en todo momento
- EL Condominio no cuenta con personal de salvamento por lo cada quien es responsable del uso de la piscina

La cantidad permitida de invitados al área de piscina por apartamento es de 5 personas, incluyendo adultos y niños, más de esta cantidad, se deberá reservar un salón.

El cumplimiento al reglamento, nos permite la convivencia y respeto entre Condóminos y Residentes, evitando así tener que aplicar las sanciones correspondientes.

RESUMEN DE SANCIONES

ESTIPULADAS EN REGLAMENTO

CAPITULO SEXTO:

ARTICULO 46º

Las infracciones al presente Reglamento o a la ley en que incurran los titulares, que no queden comprendidas en las faltas graves a que aluden los artículos 536 y 537 del Código Civil, darán lugar a :

- La primera vez, una multa de mil a cinco mil quetzales (Q1,000.00 a Q.5,000.00)
- La segunda vez, una multa de cinco mil a diez mil quetzales (Q.5,000.00 a Q.10,000.00)
- Y la tercera vez, a que el infractor quede excluido del goce personal de la finca filial de que se trate y de las áreas y elementos comunes generales y específicos.

Cualquier ocupante que incurra en las infracciones a que alude el párrafo anterior, hará incurrir en las dos primeras veces en una multa al titular de la finca filial de que se trate, y la tercera vez que se produzca cualquier de tales infracciones, el ocupante podrá ser desahuciado de la finca filial respectiva.



El condominio cuenta con sistema de sensores de humo o sistema contra incendios en cada nivel de ambas torres, por lo que al detectar presencia de humo o fuego se activará la alarma.

Si en caso se activa la alarma, esté pendiente que se apague o deje de sonar en un plazo no mayor de 30 segundos ya que el humo puede ser provocado por comida quemada que será verificado por la administración o personal de seguridad.

En caso de vuelve a activar la alarma, por seguridad y prevención salga de su apartamento hasta no estar seguros que no se está produciendo un incendio.