

Asociación de Residentes
San Patricio Meadows

REGLAMENTO
2024

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 1

REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACION Y MANEJO DEL
SERVICIO DE ACCESO Y TRANSITO DE LA
CALLE MEADOWS, AVE SAN PATRICIO

Capítulo I

En cumplimiento con los preceptos requeridos por la Junta de Planificación de Puerto Rico para conceder autorizaciones para el control del tráfico de vehículos de motor y el uso público de las calles en urbanizaciones privadas que tengan un sólo acceso, pero que el mismo no constituya una vía de paso o de comunicación por el que se tenga que transitar para llegar a otras comunidades; es que se constituye la Asociación de Residentes de San Patricio Meadows Inc., corporación no lucrativa creada el 25 de enero de 1989, registrada el día 24 de febrero de 1989 y aceptada en el Departamento de Estado de Puerto Rico con el número 19,006.

Artículo I El presente documento será denominado "El Reglamento para la Administración y Manejo del Servicio de Acceso y Tránsito en la Calle Meadows, Ave. San Patricio", bajo la dirección de la Asociación de Residentes de San Patricio Meadows Inc., entidad debidamente constituida conforme a la ley.

Artículo II Autoridad Este Reglamento se adopta al amparo de la Ley Núm. 21 al 20 de mayo de 1987, según enmendada, al Reglamento de Planificación Núm. 20, conocido como Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales y la Resolución y Orden del Municipio de Guaynabo expedida a nombre de la Asociación de Residentes de San Patricio Meadows Inc. el 29 de marzo de 1989.

Artículo III La descripción de la propiedad privada objeto de este Reglamento es la siguiente: "solar localizado en la Ave. San Patricio, jurisdicción de Guaynabo, constituido por 22 residencias tipo "town house" con igual cabida, ubicados en forma lineal en unidades de 6, 7 y 9 residencias respectivamente con una sola calle en el medio como entrada y salida".

Capítulo II

Ámbito de aplicabilidad

Artículo I Aplicación Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán y cubrirán a todo residente, dueño, propietario, invitado, agencia o cualquier persona que desee tener acceso a la urbanización.

Artículo II Definiciones

- 2.1 Accesibilidad - Cualidad de poder llegar a un destino.
- 2.2 Acceso - Vía pública con la cual colinda un solar o propiedad a la cual sirve de entrada y salida al solar o propiedad.
- 2.3 Asociación - Es el grupo o la Asociación de Residentes de San Patricio Meadows Inc.
- 2.4 Persona - Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.
- 2.5 Propietario - Toda persona natural o jurídica dueño de un solar o propiedad en la Urbanización.
- 2.6 Residente - Persona que reside en la Urbanización y que puede o no ser propietario de la unidad ocupada.
- 2.7 Urbanización - Es el grupo de viviendas y demás facilidades vecinales que lleva el nombre de Urbanización.
- 2.8 "Beeper" - Intercomunicador electrónico, aparato, dispositivo que permite abrir y cerrar el portón electrónico.
- 2.9 Vía - Las calles de la Urbanización.
- 2.10 Control de acceso - Es la forma de reglamentar la entrada y salida a la Urbanización.
- 2.11 Miembro - Familia, residente, dueño o propietario que está acogida a la membresía de la Asociación de Residentes.

Artículo III Cláusula de Salvedad

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, subsección o sección del presente Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un Tribunal General de Justicia y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia o resolución no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a las disposiciones, palabras, oraciones, incisos, subsección o sección así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier disposición, palabra, oración, inciso, subsección o sección en algún caso especificado excepto cuando expresamente se invalide para todos los casos.

Artículo IV Control de Acceso

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 3

La Urbanización tiene un control de acceso para entrada y salida a la misma Según fuera autorizado mediante la Resolución y Orden del Municipio de Guaynabo del 29 de marzo de 1989 para controlar el acceso vehicular por la Calle Meadows. No se reconoce ninguna otra entrada o salida a nuestra Urbanización. Cualquier otro acceso se considera ilegal y sólo mediante consulta a la Asociación de Residentes y a los organismos en Ley se consideraría dicha petición.

En el evento que la seguridad o bienestar de los residentes se vea afectada, la Asociación podrá tomar aquellas medidas para aumentar el margen de seguridad prestado; conforme a la Ley y las decisiones jurídicas aplicables.

Artículo V Uso de Controles de Acceso

Toda familia, dueño, propietario o residente de San Patricio Meadows, Inc. tiene derecho a adquirir mediante compra un dispositivo o aparato llamado para el propósito de permitir el tránsito por el control de acceso. Cada dispositivo será activado por la asociación para su buen funcionamiento.

En casos de arrendamientos, es requisito que el titular arrendador adquiera de la Asociación un dispositivo únicamente transferible al arrendatario, durante el tiempo del arrendamiento.

Artículo VI Entrada controlada a no residentes

El portón electrónico de acceso a la Calle Meadows tiene avisos de instrucciones para su operación.

Un panel telefónico, visible e iluminado permite comunicación directa con las diversas residencias, Y una vez el visitante se identifica y refiere el propósito de la visita, el residente le da acceso abriendo el portón electrónico remotamente por vía de un código telefónico.

Artículo VII Seguro de Responsabilidad Pública

La Asociación de Residentes estará cubierta por un Seguro de Responsabilidad Pública para casos de accidentes ocurridos en la Urbanización. Este seguro es para reclamaciones de daños a terceras personas.

La Asociación podrá mediante póliza de seguro proteger las actuaciones o acciones de los miembros de su Junta de Directores.

Artículo VIII Arrendamiento

En todo caso de arrendamiento de una residencia dentro de la Urbanización, el titular de dicha residencia lo notificará a la Junta, en documento escrito y notariado, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del arrendamiento. La notificación incluirá el nombre completo de arrendador, la

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 4

dirección y la fecha exacta de dicho arrendamiento. A demás deberá exigir al arrendatario en el documento de arrendamiento, la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de este Reglamento.

Cada titular voluntariamente acuerda en no arrendar su propiedad por un periodo menor de 60 días

Capítulo III

Órganos de gobierno

Artículo I Los órganos de gobierno y dirección tendrán las obligaciones y atribuciones que señala el presente Reglamento y serán canalizadas a través de una Junta de Directores.

Capítulo IV

De la Junta de Directores

Artículo I La Asamblea en pleno es la instancia suprema de la Asociación. La Junta de Directores es el organismo rector de la Asamblea y de todo lo que a funcionamiento se refiere al poner en vigor el reglamento, llamar al orden y administrar todo lo referente a la Asociación. Esta Junta de Directores será debidamente constituida por elección, consejo y consentimiento de la Asamblea.

Sus resoluciones y acuerdos, tomados con el quorum y demás formalidades legales; son de ineludible e inexcusable cumplimiento por parte de todos y cada uno de los propietarios y/o residentes de las unidades individuales que integran la Calle Meadows, así como las demás personas que se relacionan con los mismos.

Artículo II La Junta de Directores estará constituida en pleno por 8 miembros: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero, pasado Presidente y tres vocales electos mediante reunión ordinaria por los miembros. Estos ostentarán su cargo por el término de 2 años o hasta que sus sucesores hayan sido elegidos y tomen posesión. Los Directores podrán ser separados de sus cargos antes de la expiración del término para el cual fueron nombrados por la junta general de miembros convocada para ese fin, conforme al **Artículo VI de este Reglamento**.

Artículo III Cualquier vacante que ocurriera entre los directores, por muerte, renuncia o cualquier otra causa, será cubierta por la Junta y se podrá nombrar a otra persona miembro de la Asociación.

Artículo IV La Junta de Directores se reunirá ordinariamente y no menos de dos veces al año.

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 5

Artículo V Convocará a una Asamblea Ordinaria de miembros una vez al año durante el mes de marzo. La Junta de Directores tendrá la facultad para determinar la fecha exacta, el sitio y la hora de la reunión.

Artículo VI Se reunirán en Asamblea Extraordinaria, en cualquier tiempo y tan frecuente como fuese necesario a convocatoria de la Junta de Directores o cuando lo soliciten por escrito propietarios que representen una tercera parte de los miembros.

Artículo VII Las convocatorias se harán por resolución de la Junta de Directores, 10 días antes de la fecha en que deba celebrarse. Ya sea por Asamblea Ordinaria o Extraordinaria. La forma de la convocatoria será la misma, pero los asuntos a ser considerados en dichas asambleas extraordinarias serán claramente especificados en la convocatoria y no podrá considerarse en dicha asamblea ningún otro asunto. Las convocatorias serán firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo VIII Se considerará que habrá quorum para celebrar las reuniones cuando asistan propietarios o residentes que representen no menos del 50 y 1 %.

En caso que no haya quorum suficiente en la primera convocatoria, se podrá hacer una nueva con 5 días de antelación a la fecha en que deba celebrarse, con las demás formalidades establecidas para la primera constituyendo el quorum requerido con la cantidad de propietarios o residentes que asistan.

Artículo IX Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los propietarios y/o residentes que representen el 51 % o más. Se entenderá que el derecho a voto será a razón de 1 por residencia, condicionado a que esté al día en el pago de cuotas. El propietario o residente que no pueda concurrir por razones de salud o fuerza mayor, podrá nombrar un representante en su lugar (que será residente de la calle de San Patricio Meadows).

Artículo X El Presidente, o en su ausencia, el Vicepresidente presidirá la Asamblea de los miembros de la Asociación y junto con el Tesorero y el Secretario constituirán la mesa presidencial que dirigirá los trabajos. El Presidente dirigirá las discusiones, verificará el cómputo de las votaciones y tomará las medidas necesarias para el encauzamiento y desarrollo de los debates, firmando las actas de la reunión que presida conjuntamente con el Secretario.

Artículo XI El Vicepresidente actuará como tal en los casos en que el Presidente estuviese ausente o imposibilitado por cualquier motivo para desempeñar las obligaciones de su cargo. En tales, tendrá las mismas facultades y obligaciones que el Presidente.

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 6

Artículo XII El Tesorero llevará cuentas detalladas y completas de todas las cantidades recibidas y pagadas por él y depositará el dinero que reciba, en nombre de la Asociación, en el banco que al efecto designe la Junta de Directores. Hará todos los pagos que acuerde la directiva o que fueren necesarios para el cumplimiento de sus acuerdos o que exija el curso de los negocios y autorizará los cheques.

Recibirá todo dinero que deba pagarse a la Asociación pudiendo otorgar recibo de las cantidades que se le entreguen.

Dará informes a la directiva del estado financiero de la Asociación siempre que ésta lo solicite. Mantendrá un libro de operaciones que estará disponible para inspección por los miembros de la Asociación mediante aprobación previa de la Junta de Directores. Rendirá un informe anual detallando todas las cuentas y transacciones emitidas durante el año anterior y someterse el presupuesto para el próximo año. Este informe se entregará al Presidente de la Junta de Directores, y se circulará a los miembros de la Asociación con 10 días de antelación a la fecha en que se celebre la Asamblea Anual.

Artículo XIII El Secretario asistirá a todas las reuniones de los miembros de la Asociación y de la Junta de Directores. Anotará los votos y acuerdos de los miembros o directores en el correspondiente libro de actas que deberá llevar para ese propósito. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. Desempeñará también las demás obligaciones que le fueren asignadas. Las actas contendrán necesariamente lo siguiente: lugar, fecha, hora de la reunión, propuesto número de votos presentes con expresión del nombre de los propietarios o representantes presentes, texto de las resoluciones adoptadas expresando los votos a favor y en contra, las explicaciones de votos o declaraciones que cualesquiera de los propietarios o residentes quisiera dejar constancia. Dentro de los 10 días siguientes a la celebración de una Junta serán comunicadas a los propietarios ausentes todas las resoluciones adoptadas por medio de carta certificada o a mano con acuse de recibo.

Artículo XIV Todo asunto, solicitud o inquietud presentada por los residentes a la Junta de Directores deberá ser sometida por escrito. Estas serán atendidas y resueltas durante las reuniones ordinarias de la Junta. En el caso de que un residente considere que el asunto reviste carácter de urgencia y requiere atención inmediata, se le invita a hacer uso del mecanismo existente para la convocatoria de una Asamblea General Extraordinaria, conforme al Artículo VI del Capítulo IV

Capítulo V

De los miembros

Artículo I Serán considerados miembros los propietarios y/o residentes de las propiedades, o quien habite una de las unidades individuales de la Calle Meadows; quienes acrediten fehacientemente tener su propiedad con todos los derechos y obligaciones inherentes a la misma y que cumplan con lo requerido en el Artículo III.

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 7

Artículo II Como miembro tendrá la obligación de asistir a las reuniones o en su defecto, si lo desea, enviar un representante.

Artículo III Cada propietario tendrá la obligación del pago de la cuota, derrama, cargo o contribución especial estipulada constituyendo la misma el monto establecido y que será pagadero al Tesorero de la Asociación en el tiempo y fecha indicada en el Capítulo VI, Artículo III, con excepción de las cuotas especiales que serán pagaderas según lo estipule la Asamblea.

Artículo IV Todo miembro será responsable ante la Asociación por las violaciones a las normas de convivencia, mantenimiento, daños y molestias ocasionadas a los demás miembros vecinos y a los elementos comunes que constituyen el sistema de acceso a la calle. Entre ellos, el sistema de intercomunicador, teléfono, electricidad, portón y demás elementos dentro del sistema.

Artículo V Cada miembro a razón de unidad individual pagará íntegramente los gastos que ocasionen las obras de mejoramiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias interiores que requiera el sistema.

Artículo VI Deberá poner en conocimiento de la Junta cualquier anomalía o propósito de realizar obras mayores o menores que puedan afectar la estructura y el sistema de acceso a la calle.

Artículo VII Es obligación de los miembros asistir a las reuniones tanto ordinarias como extraordinarias de la Asociación, teniendo el derecho a exponer y defender sus puntos de vista e ideas; pero solamente el propietario o residente tendrá derecho al voto.

Podrá delegar su representación a otra persona residente o propietario mediante notificación por escrito a la Junta de Directores en pleno más, pero la persona designada no podrá ostentar la representación de más de 2 miembros ante la Asamblea.

Artículo VIII Ningún miembro podrá hacer uso contrario al usual y destinado al sistema de acceso a la Calle. No podrá ejecutar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres y uso de la propiedad común a todos; ni realizar a sus únicas expensas obras de modificación, reparación o mejoras de la unidad, ni cambiar la forma externa e interna del sistema.

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 8

Capítulo VI

Del ejercicio financiero y administración

Artículo I Las gestiones administrativas y financieras del presente Reglamento constituido de la Asociación comenzará el día 11 de noviembre de 1991 siguiente y así sucesivamente.

Artículo II El presupuesto anual de ingresos y gastos se confeccionará asignando a cada propietario lo que le corresponde contribuir dividiéndose a razón de partes iguales por unidad individual de vivienda. Los gastos o egresos también se detallarán por capítulos y partidas para la contribución a las obras urgentes, ordinarias, innovaciones, así como para cuantas más fueren legítimamente acordadas, se tendrá en cuenta el porcentaje asignado a toda unidad.

Artículo III La cuota a pagar por cada unidad según se estipula en el Capítulo V, Artículo III, se hará trimestralmente. La misma podrá ser aumentada o disminuida de acuerdo a las circunstancias específicas que así lo ameriten luego de consulta y aprobación en asamblea o reunión extraordinaria.

Artículo IV En caso de déficit en el presupuesto, la Asamblea en pleno y a propuesta de la Junta de Directores podrá acordar una contribución especial de cada propietario proporcional mediante Justificación escrita circulada entre los miembros. Si hubiera superávit, la Junta de Directores utilizará el mismo como fondo de reserva para mejorar o ampliar los servicios. La Junta de Directores podrá acordar la imposición de un recargo de 1 % mensual sobre cantidades que no se paguen a tiempo. Las cantidades que se recauden por este concepto se dedicarán a conjurar los déficits y en su defecto pasarán al fondo de reserva.

Capítulo VII

Enmienda

Artículo I Este Reglamento podrá ser enmendado únicamente en Asamblea General de Residentes de la Urbanización. Para ser enmendado, dicha enmienda deberá ser sometida a la Junta de Directores con 30 días de anticipación a la Asamblea General de Residentes. La Junta enviará copia de la solicitud de enmienda a los residentes.

Cualquier enmienda al Reglamento requerirá el voto afirmativo de dos terceras partes de la Asamblea debidamente constituida.

Capítulo VIII

Reglamento para la administración y manejo del

servicio de acceso y tránsito de la

Calle Meadows, Ave. San Patricio

Página 9

De la disolución de la Asociación

Artículo I La Asociación de Residentes, por el voto total de sus miembros, podrá acordar la disolución o renuncia a la Asociación debiendo hacerse en documento privado.

Disposiciones Generales

Primera

El presente Reglamento de constitución de la Asociación estará en poder de los miembros de la Junta de Directores, quienes vendrán a mostrarlo a los demás miembros residentes. El Secretario se encargará de que cada miembro tenga una copia fiel y exacta del mismo.

Segunda

La Junta de Directores de la Asociación tiene plena y amplias facultades para resolver todas las dificultades que puedan surgir en la aplicación o interpretación del presente Reglamento.