

**GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL**

ORDENANZA

Número: 2

Presentada por Administración:

Serie 2013-2014

PARA ADOPTAR EL REGLAMENTO TITULADO: “REGLAMENTO DE SANA CONVIVENCIA Y DISCIPLINA DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE HOGAR PROPIO” QUE ESTABLECE DEBERES Y RESPONSABILIDADES A LOS DUEÑOS DE PROPIEDADES, FAMILIARES Y RESIDENTES EN LOS PROYECTOS QUE DESARROLLA EL MUNICIPIO Y LE SON TRANSFERIDOS A PERSONAS DE INGRESOS BAJOS, BAJO LOS PROGRAMAS DEL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA MUNICIPAL, Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: El Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo fue creado en virtud de las facultades conferidas en la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico. Es sunorte el diseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público. En particular, el proveer servicios o facilidades a familias de ingresos bajos o moderados y contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social. Esto se logra mediante el desarrollo de proyectos de vivienda y la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada.

POR CUANTO: Conforme a dichas facultades conferidas por la mencionada Ley, la Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza número 54, Serie 2010-2011, en fecha del 17 de septiembre de 2010, en la cual se adoptó el *Reglamento del Departamento de la Vivienda del Municipio de Guaynabo*, el cual contiene las disposiciones pertinentes al Programa de Construcción y Rehabilitación de Vivienda y las del Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro.

POR CUANTO: Dicha Ordenanza Número 54 fue enmendada por la Ordenanza número 29, Serie 2012-2013 con fecha del 3 de agosto de 2012, adoptando y haciendo formar parte de ésta el *Reglamento del*

Departamento de Vivienda sobre el Programa de Vivienda Propia del Municipio Autónomo de Guaynabo.

POR CUANTO: El Departamento de la Vivienda Municipal cumpliendo con las leyes, reglamentos, ordenanzas y política pública vigente, ha desarrollado varios proyectos de vivienda los cuales le han sido transferidos a personas y familias de ingresos bajos y moderados. Además, al presente se encuentran en etapa de desarrollo otros proyectos de vivienda de interés social en beneficio de nuestra comunidad y residentes de Guaynabo.

POR CUANTO: Los Proyectos de Vivienda de Interés Social que al presente se han desarrollado son los siguientes:

- a) Villa Concepción I
- b) Villa Concepción II
- c) Jardines de los Filtros
- d) Balcones de Sevilla
- e) Riberas de Honduras

POR CUANTO: Es el interés del Poder Ejecutivo y de su Alcalde, Hon. Héctor O'Neill García, que se adopte un Reglamento, el cual se hace formar parte de esta ordenanza, por medio del cual, los dueños o propietarios de las unidades de vivienda podrán establecer las normas de sana convivencia de los dueños, familiares, residentes y visitantes, así como la creación del Consejo de Titulares y su Junta de Directores. Dicho Reglamento contiene los deberes, obligaciones, restricciones, procedimientos, responsabilidades que hasta el presente se hayan desarrollado o en el futuro se desarrolle por el Municipio, bajo estos Programas de Vivienda Municipal.

POR TANTO: ORDENESE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESION ORDINARIA, HOY 22 DE julio DE 2013.

Sección 1ra.: Adoptar, como la por la presente se adopta y se hace formar parte de esta ordenanza, el *Reglamento de Sana Convivencia y Disciplina de los Proyectos de Vivienda de Hogar Propio* por medio del cual, los dueños o propietarios de las unidades de vivienda podrán establecer las normas de sana convivencia de los dueños, familiares, residentes y visitantes, así como la creación del Consejo de Titulares y su Junta de Directores. Dicho Reglamento contiene los deberes, obligaciones, restricciones, procedimientos y responsabilidades que deben seguirse en los proyectos de vivienda, desarrollados o que en el

futuro se desarrollem, bajo los Programas del Departamento de la Vivienda Municipal.

Sección 2da.: Se dispone que cualquier disposición de esta Ordenanza que esté en conflicto con cualquier otra Ordenanza o Resolución vigente, tendrá relación sobre los mismos.

Sección 3ra.: Esta Ordenanza comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma le será enviada a las agencias Estatales, Federales y Municipales que corresponda para los fines de rigor.


PRESIDENTE


SECRETARIA INTERINA

Fue aprobada por la Lcda. Aurialis Lozada Centeno, Alcaldesa Interina, el día
1 de agosto de 2013.


ALCALDESA INTERINA

*Municipio Autónomo de Guaynabo
Guaynabo, Puerto Rico*

***Reglamento de Sana
Convivencia y Disciplina
de los Proyectos de
Vivienda de Hogar Propio***

2013

*Héctor O'Neill García – Alcalde
Gilberto Claudio Marrero, MBA – Director de Vivienda*

INDICE

CAPITULO I	INTRODUCCION.....	3
CAPITULO II	PROPOSITO.....	4
CAPITULO III	TITULO.....	5
CAPITULO IV	LEY APPLICABLE.....	5
CAPITULO V	APLICABILIDAD.....	6
CAPITULO VI	CONSEJO DE TITULARES.....	6
CAPITULO VII	JUNTA DE DIRECTORES.....	11
CAPITULO VIII	CARGOS EJECUTIVOS.....	16
CAPITULO IX	EL TITULAR.....	19
CAPITULO X	USO DE LA PROPIEDAD.....	24
CAPITULO XI	CLAUSULA DE SEPARABILIDAD.....	30
CAPITULO XII	DISPOSICIONES GENERALES.....	30
	Conducta Impropia y Daños.....	30
	Violaciones al Reglamento.....	31
	Reglamento.....	32
	Normas Para e Uso de Áreas Recreativas y Comunales.....	33
	Estacionamiento.....	38
	Uso de Calles.....	39
	Vehículos Prohibidos.....	39
	Control de Acceso y Seguridad.....	40
CAPITULO XIV	VIGENCIA.....	41

CAPITULO I – INTRODUCCION

ARTICULO 1: La provisión de viviendas salubres, confortables y seguras para las familias de escasos recursos permanece como una de las principales prioridades de la Administración Municipal de Guaynabo. El Municipio Autónomo de Guaynabo asume una gran responsabilidad dentro de la estructura de servicios al desarrollar programas de vivienda de interés social y dar marcha a acciones concretas para mitigar dicha necesidad en nuestro pueblo.

Dentro de las funciones y actividades correspondientes a los municipios descritas en la Ley 81 del 31 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se enuncia la responsabilidad de los municipios de contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social.

Para lograr ese cometido, la Ley 81 establece que cada Gobierno Municipal estará investido de las facultades necesarias para desarrollar programas y actividades dirigidas al cumplimiento cabal de sus funciones. En ese sentido, el Departamento de la Vivienda de Guaynabo cuenta con programas que van dirigidos a mejorar la calidad de vida de las familias de escasos recursos o dentro de los parámetros establecidos por el gobierno federal, estatal y/o municipal para las familias de escasos recursos.

ARTICULO 2: ***Compromiso del Municipio:*** El presente Reglamento representa una herramienta valiosa para dar curso y estructura a la implantación del Programa de Vivienda Propia (Interés Social). Esto brinda una perspectiva del compromiso de la Administración Municipal de satisfacer las necesidades de vivienda de las familias de bajos ingresos, de mejorar las condiciones de la vivienda y el ambiente de los sectores necesitados, y de ofrecer a las familias la oportunidad de una vivienda segura, salubre, confortable y mejorar su calidad de vida.

CAPITULO II – PROPOSITO

ARTICULO 3: El propósito de este Reglamento es establecer normas de sana convivencia para que la comunidad pueda disfrutar de sus hogares en paz y felicidad. La convivencia es una forma de relacionarnos entre nosotros. Para la sana convivencia es necesario respeto, amor, perdón, entre otros, debemos tolerar las costumbres de otras personas. La convivencia entre vecinos tiene que ser amena y cordial.

Los seres humanos son fundamentalmente grupales y su bienestar es mucho mayor cuando éste se encuentra en un ambiente comunitario.

ARTICULO 4: *Beneficios del Reglamento:*Este Reglamento de vivienda no se dirige a señalar faltas, más bien se orienta a corregir conductas. Hay situaciones que afectan la sana convivencia de todos y tenemos que estar dispuestos a cooperar y a ceder, lo cual trascenderá en beneficios para todos.

Para poder convivir con tolerancia y camaradería es necesario cumplir con todas las disposiciones de una sana comunidad, en donde se respete el derecho del vecino, para que se respete el nuestro. El diálogo es fundamental y todos tenemos libertad de expresarlo, pero sin olvidarnos que la paz y armonía entre las personas con las que convivimos es primordial.

Por ello es importante que los dueños de hogares, familiares y visitantes cumplan con su compromiso comunitario y este Reglamento de ser un buen vecino.

ARTICULO 5: *Leyes & Reglamentos:*Como parte integrante de una comunidad, y esto a la vez de una sociedad, tenemos la obligación de cumplir y respetar todas las leyes municipales, estatales y federales, además de sus reglamentos vigentes.

Nuestra comunidad tiene que cumplir con todos los reglamentos de las agencias relacionadas a la vivienda, como lo son la Oficina de

Permisos Urbanísticos, la cual regula todos los permisos de construcción y de uso.

Además somos objetos de monitorias, por parte de programas estatales y federales, que velan por el buen cumplimiento de la aplicación de estos reglamentos. Por tal motivo tenemos la obligación y responsabilidad de cumplir con ellas.

CAPITULO III - TITULO

- ARTICULO 6:** *El título de este manual será:* Reglamento de Sana Convivencia y Disciplina de los Proyectos de Vivienda de Hogar Propio.

CAPITULO IV – LEY APPLICABLE

- ARTICULO 7:** *Base Legal:* El Departamento de la Vivienda del Municipio Autónomo de Guaynabo fue creado en virtud de las facultades conferidas en la Ley de Municipios Autónomos de P. R. número 81 del 30 agosto de 1991, según enmendada para diseñar, organizar y desarrollar proyectos, programas y actividades de bienestar general y de servicio público y en particular proveer servicios o facilidades a familias de ingresos bajos o moderados, contribuir a la planificación y solución del problema de vivienda económica de interés social, mediante el desarrollo de proyectos de vivienda, la distribución de solares para la construcción de viviendas por el propio municipio o en conjunto con cualquier agencia pública o entidad privada.

Conforme a dichas facultades conferidas por la mencionada Ley, la Legislatura Municipal aprobó la Ordenanza número 54, Serie 2010-2011 en fecha del 17 de septiembre de 2010, en la cual se adoptó el Reglamento del Departamento de la Vivienda del Municipio de Guaynabo, el cual contiene las disposiciones pertinentes al Programa de Construcción y Rehabilitación de Vivienda y las del Programa de Subsidio de Vivienda para Hogar Propio y Seguro.

ARTICULO 8: **Ley de Condominios:** Aquellos proyectos de viviendas sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se regirán, además, por las disposiciones de la Ley de Condominios, Ley 103-2001, según enmendada, y por las disposiciones de la Escritura Matriz por el cual fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 9: Todos los proyectos de vivienda desarrollados por el Municipio Autónomo de Guaynabo se regirán, además, por el presente Reglamento, por las Cláusulas y Condiciones establecidas en las Escrituras de Compra-Venta y en las Escrituras de Restricciones y por todas las disposiciones de ley aplicables.

CAPITULO V - APLICABILIDAD

ARTICULO 10: Las disposiciones de este Reglamento son aplicables a todo el terreno, edificaciones y dependencias de los proyectos de vivienda desarrollados por el Municipio Autónomo de Guaynabo y cualquier otro proyecto que se construya en el futuro. Son aplicables, además, a todos los titulares, así como a los arrendatarios, herederos, huéspedes, invitados, empleados y a cualquier otra persona que esté presente o use las facilidades del proyecto de vivienda por cualquier motivo. La presencia en el proyecto de vivienda de cualquier persona implica la aceptación y obligación de cumplir con las disposiciones del presente Reglamento.

CAPITULO VI – CONSEJO DE TITULARES

ARTICULO 11: A. El Consejo de Titulares está constituido por todos los titulares de las unidades de vivienda que integren el proyecto. La persona o personas a cuyo nombre aparece registradola unidad de vivienda en el Registro de la Propiedad, será considerada

como dueña del mismo, y por ende, como titular a todos los efectos legales correspondientes.

- B. Este Consejo tendrá la responsabilidad de elegir a la Junta de Directores de entre los titulares; administrar las áreas comunes del proyecto; aprobar el presupuesto anual, fijar cuotas para pago de gastos comunes, así como cuantas sean necesarias y reglamentar el uso de los elementos comunes del proyecto.

El Director del Departamento de la Vivienda Municipal citará para una reunión inicial a todos los titulares de las unidades de vivienda que integren el proyecto para informarles sobre la aprobación e implementación del presente Reglamento.

ARTICULO 12: *El requisito para pertenecer al Consejo de Titulares es:*

- A. Ser el propietario (Titular) de una unidad en el proyecto de vivienda.
- B. Arrendatarios con autorización del dueño o titular de la unidad de vivienda.

ARTICULO 13: *Reuniones del Consejo de Titulares:* El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año. Se reunirán en sesión ordinaria, para aprobar el estado de ingresos y gastos, el presupuesto, gastos y cuentas, elegir la Junta de Directores y demás asuntos que se fijen en la convocatoria. Esta reunión se llevará a cabo en el lugar designado por el Consejo de Titulares.

También se reunirá en sesiones extraordinarias cuando lo estime conveniente la Junta de Directores o lo soliciten por lo menos, el 25 por ciento de los titulares por escrito.

También se reunirá en asambleas extraordinarias para atender asuntos de urgencia. La asamblea podrá convocarse en un plazo de setenta y dos (72) horas (3 días), sin necesidad de hacer una segunda convocatoria.

ARTICULO 14: *Convocatorias:* Las convocatorias para el Consejo de Titulares serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la Junta de Directores o por cualquier miembro de la Junta de Directores e

indicarán los asuntos a tratar, así como el día, la hora y el lugar en que se celebrará la sesión.

Las convocatorias se harán por escrito, entregándose en la unidad de cada titular o arrendatario con autorización del titular, o por medio de correo certificado con acuse de recibo dirigido. Las citaciones se harán con por lo menos diez (10) días de anticipación pero no más de treinta (30) días a la fecha de la reunión.

ARTICULO 15:

Quórum: El quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera parte (1/3) de los titulares. Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a una nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera.

La fecha para la reunión en una segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

ARTICULO 16:

Registro de titulares:

- A. El Registro de Titulares estará a cargo del Secretario de la Junta de Directores y en el mismo se hará constar el nombre completo de los titulares y el número de su unidad de vivienda.
- B. El Secretario llevará el Registro de Titulares a cada reunión del Consejo de Titulares pudiendo ser inspeccionado por cualquier titular.
- C. El Registro de Titulares constituirá prueba "prima facie" de quienes son los titulares con derecho a votar en las reuniones del Consejo de Titulares.

ARTICULO 17: *Deberes y Facultades del Consejo de Titulares. Corresponde al Consejo de Titulares lo siguiente:*

- A. Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, las personas que habrán de ocupar los cargos de la Junta de Directores. Los cargos de la Junta serán; Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y tres (3) vocales.
- B. Todos los cargos serán ocupados por el término de un (1) año o hasta que se elijan sus sustitutos. Los interesados en continuar en la Junta se someterán al proceso de elección ordinario. Habrá una reunión de transición entre la Junta saliente y entrante.
- C. Acordar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y gastos, las cuotas y gastos comunes.
- D. La Junta de Directores deberá conocer los asuntos de interés general, quejas y reclamaciones de los titulares y decidirá por el mejor interés general de la comunidad, todos aquellos asuntos necesarios y convenientes.
- E. Aprobar la ejecución de obras ordinarias o extraordinarias de reparación, conservación y estética y obtener fondos para la realización.
- F. Llevar a cabo todo acto requerido para la sana administración y conservación del inmueble.

ARTICULO 18: *El voto:*

- A. Cada Titular tendrá derecho a un (1) voto, aunque la titularidad esté compartida por dos (2) personas o más. Los acuerdos serán tomados por mayoría de votos, la cual se

define, como la mitad más uno del número de Titulares presentes.

- B. Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos de las mensualidades de las cuotas establecidas, quedarán temporalmente privados del ejercicio del voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluyendo los asuntos que requieran unanimidad y no se le contará para quórum hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad.
- C. Los titulares están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos de conservación y reparación de elementos comunes, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados. También serán responsables de las costas, gastos y honorarios legales en que incurra el Consejo, bien por acciones extrajudiciales como judiciales, debido a las violaciones de las normas aprobadas, por concepto de cobro de cuotas de mantenimiento o cuotas legítimamente aprobadas, así como por cualquier violación a cualquier ley aplicable, este Reglamento, Cláusulas y Condiciones establecidas en la Escritura de Compraventa o a las Restricciones establecidas en la Escritura de Restricciones.
- D. Ningún titular, luego de la toma de decisión de la mayoría, podrá librarse de contribuir con estas cuotas especiales por renuncia al uso o disfrute parcial o total de los elementos comunes ni por el abandono o desalojo de la unidad de vivienda que le pertenezca.

ARTICULO 19: *Libro de Actas:* Las reuniones del Consejo de Titulares se consignarán en un Libro de Actas, que expresará el lugar, fecha y hora de la reunión, número de Titulares presentes, con expresión de sus nombres, forma en que fue convocada la reunión, asuntos tratados, resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra, y las explicaciones de votos o declaraciones de cualquier Titular, si desea que se deje constancia de las mismas. Las actas serán firmadas al final del texto por el Presidente y el Secretario.

ARTICULO 20: *Formas de las Reuniones:* Las reuniones serán presididas por el Presidente y si no estuviese presente, por el Vicepresidente. Si no estuviese el Presidente ni el Vicepresidente, por el Tesorero. Si

ninguno estuviese presente, por un Presidente en funciones designado por la mayoría de los titulares presentes. Si el Secretario no compareciera, la mayoría de los titulares designará un Secretario en funciones.

ARTICULO 21: *Agenda:* La agenda a seguir en la reunión del Consejo de Titulares podrá ser la siguiente:

1. Apertura de la reunión
2. Prueba de la Convocatoria
3. Determinación de quórum
4. Lectura y aprobación del acta tomada de la última reunión o asamblea anterior
5. Informes oficiales y de miembros de la Junta
6. Informes de Comités
7. Discusión y aprobación de Estado de Ingresos y Gastos
8. Discusión y aprobación del Presupuesto
9. Nombramiento de personas del Comité de Escrutinios
10. Nominación y elección de los Directores
11. Asuntos pendientes
12. Asuntos nuevos

ARTICULO 22: El Consejo de Titulares autoriza al Presidente de la Junta de Directores, a representarles en procedimientos de naturaleza relacionada con asuntos que afecten y/o puedan afectar el proyecto de vivienda.

CAPITULO VII – JUNTA DE DIRECTORES

ARTICULO 23: La Junta de Directores estará compuesta por siete (7) Directores, Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y tres (3) vocales. Los Directores necesariamente pertenecerán a la comunidad de titulares y no podrán nombrar apoderados para que ocupen su lugar.

El término de la Junta de Directores será de 1 de enero al 31 de diciembre del mismo año.

ARTICULO 24: *Deberes y facultades de la Junta de Directores:* La Junta de Directores tendrá los siguientes deberes y facultades:

- A. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración y funcionamiento del proyecto de vivienda en general y en especial todo lo relativo a los elementos de uso común y los servicios generales, haciendo a estos efectos las advertencias y apercibimientos oportunos a los titulares y residentes.
- B. Preparar con la debida antelación (tiempo razonable) y someter al Consejo de Titulares el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución correspondiente a cada titular.
- C. Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y disponer que se anoten detalladamente en un libro de partidas de ingresos y gastos que afecten el proyecto de vivienda y a su administración, por orden de fechas, así como los comprobantes acreditando las partidas anotadas (recibos, facturas, etc.), y tenerlo disponible para examen del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- D. Cobrar a los titulares las cantidades que deben pagar por gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.
- E. Abrir cuentas bancarias a nombre del Proyecto de Vivienda, en las cuales se depositarán los ingresos, realizándose los depósitos con la brevedad posible (no mayor de tres (3) días), girar cheques contra dicha cuenta para realizar los pagos que sean necesarios (prohibido emitir cheques al portador) y que

cada cheque tenga su comprobante, factura o recibo correspondiente.

- F. Someter a la aprobación del Consejo de Titulares el estado de cuentas correspondiente a cada año. El estado deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose de todos los gastos incurridos, las cuentas por cobrar por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto del fondo de reserva. La Junta enviará una copia del estado de ingresos y gastos a todos los titulares con por lo menos quince (15) días de antelación a la fecha en que se celebrará la reunión ordinaria anual del Consejo de Titulares.
- G. Atender a la conservación del proyecto de vivienda y disponer las reparaciones que fueran necesarias, en caso de emergencia, tomando las medidas pertinentes.
- H. Llevar el Registro de Propietarios, en el cual se anotarán los nombres y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como los arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda.
- I. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales vigentes de este Reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.
- J. Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir las vacantes de miembros de la Junta de Directores, sujeto a revocación o modificación por el Consejo de Titulares.
- K. Facilitar la comunicación entre los titulares y arrendatarios, autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, y el Municipio Autónomo de Guaynabo y brindar la información que por el Municipio se requiera en el descargo del deber que la ley le confiere.
- L. Creará y mantendrá un fondo de reserva para la realización de obras o mejoras extraordinarias dentro del presupuesto anual, que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto.

El dinero se depositará en una cuenta especial, separada de la cuenta de operaciones, y sólo podrá disponerse para la realización de obras o reparaciones urgentes o de emergencia.

ARTICULO 25: ***Quórum de la Junta de Directores:*** La mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o sea cuatro (4) Directores, constituyen quórum. Si en cualquier reunión de la Junta no hubiese quórum, se aplazará la reunión, sin más notificación, de tiempo en tiempo hasta que se obtenga el quórum.

ARTICULO 26: ***Reuniones:***

- A. Las reuniones ordinarias de la Junta de Directores se celebrarán en las fechas que determine la Junta. El Presidente podrá convocar a reuniones extraordinarias con dos (2) días de notificación previa a cada miembro de la Junta de Directores, personalmente. El Presidente o el Secretario, con igual notificación, podrán convocar a reuniones extraordinarias a petición escrita de cualesquiera dos (2) miembros de la Junta de Directores.
- B. Se podrá celebrar una reunión de la Junta de Directores sin notificación, inmediatamente después de terminada la reunión anual ordinaria del Consejo de Titulares. No será necesario citar para las reuniones ordinarias de la Junta celebradas en fechas pre-fijadas o pre-establecidas por la Junta. Se podrán celebrar reuniones en cualquier momento, sin notificación, si todos los miembros de la Junta están presentes, o si antes o después de la reunión, ***los ausentes renuncian por escrito a la Notificación.*** Las citaciones no requieren expresar el propósito ni los asuntos a tratar en la reunión.

ARTICULO 27: ***Votación.*** Cada miembro de la Junta de Directores tendrá un (1) voto y los acuerdos se tomarán por mayoría de los Directores presentes.

ARTICULO 28: ***Compensación:*** Los miembros de la Junta no devengarán salario, ni compensación alguna, ni disfrutarán de beneficio alguno que no esté accesible a cualquier otro titular.

ARTICULO 29: **Vacantes y Remoción:** Si el cargo de cualquier miembro de la Junta de Directores quedase vacante por razón de muerte, renuncia o inhabilidad, los demás miembros de la Junta, por voto mayoritario, designarán un miembro sustituto que ocupará el cargo por el término restante del miembro a quien sustituye. En caso de vacantes de tres (3) o mas Directores se convocará una reunión extraordinaria del Consejo de Titulares para elegir sustitutos de los mismos.

Cualquier miembro podrá renunciar en cualquier momento. Si un Director cesara como titular por transferir el título de su propiedad, se considerará que automáticamente renuncia al cargo. El Consejo de Titulares tendrá derecho en cualquier momento a remover cualquier o todos los Directores que cometan actos que constituyan delito grave que implique depravación moral. Si un Director fuere removido, el Consejo de Titulares elegirá otro Director para ocupar la vacante.

ARTICULO 30: **La Junta de Directores establecerá normas de sana convivencia y de disciplina en el proyecto de vivienda:**

Dichas normas serán notificadas regularmente al Consejo de Titulares. Estas normas estarán sujetas a revocación por el Consejo de Titulares siempre que concurra en ello la mayoría simple.

ARTICULO 31: Por virtud de este Reglamento, la Junta de Directores recibirá los pagos a ser efectuados por los titulares para el mantenimiento de los proyectos de vivienda. Los dineros recibidos serán depositados en una institución bancaria acreditada en el área metropolitana. Este banco será elegido por la mayoría de los miembros de la Junta. Las funciones de la Junta, tales como: recibir pagos, expedir recibos y realizar depósitos bancarios no podrán ser delegados.

ARTICULO 32: **La Junta de Directores deberá corregir inmediatamente:**

Cada titular **tiene la obligación** de ejecutar con la premura que el caso requiera, en su unidad de vivienda todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión pueda producir daños

y dificultades a otras unidades de la comunidad, siendo responsable de los daños y perjuicios resultantes del **incumplimiento de esta obligación**.

En el caso que el Titular no realice con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente de la unidad de vivienda, la Junta de Directores deberá corregir inmediatamente toda condición que puede causar daño a la salud, paz y tranquilidad de los titulares y arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda.

Si dicha condición es riesgosa, fuera causada por un titular o uno de los arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, el titular o uno de los arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, éste será responsable por ello y vendrá obligado a resarcir a las partes perjudicadas. La Junta le facturará por los gastos incurridos, lo cual será considerado como parte de las cuotas de mantenimiento y **será considerado como un gravamen sobre la propiedad con toda la fuerza y el alcance que la ley lo permita**.

ARTICULO 33: **Destitución:** Cualquier miembro de la Junta de Directores podrá ser destituido de su posición por las siguientes causas, pero no limitadas a éstas:

- A. Ausencia continua e injustificada a las reuniones de la Junta de Directores.
- B. Falta de pago de cualquier cuota o imposición debidamente aprobada.
- C. Violaciones a la Ley, a este Reglamento, a las Cláusulas y Condiciones de la Escritura de Compraventa, A las Restricciones establecidas en la Escritura de Restricciones, a la Ley de Propiedad Horizontal y a la Escritura Matriz de Propiedad Horizontal (En el caso que apliquen), o a cualquier regla o reglamento pertinente aplicable.

La Junta de Directores, tiene la obligación de establecer el procedimiento a seguir para la destitución de sus miembros.

CAPITULO VIII – CARGOS EJECUTIVOS

ARTICULO 34:

El Presidente (Deberes y Facultades): Será el principal funcionario ejecutivo del proyecto de vivienda y tendrá los siguientes deberes y facultades:

- A. Representar en juicio y fuera de éste al Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el proyecto de vivienda.
- B. Presidir las reuniones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores.
- C. Firmar todos los contratos y documentos a nombre del proyecto de vivienda que sean autorizados por el Consejo de Titulares o la Junta de Directores. (Ej. Contrato de Servicio de los portones de entrada y salida del proyecto de vivienda).
- D. Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores,
- E. Cuidar que los libros, informes, estados y demás documentos y trámites requeridos por las leyes y este Reglamento se mantengan y cumplan correctamente.
- F. Someter un informe Anual de las operaciones del proyecto de vivienda al Consejo de Titulares en la reunión ordinaria anual y de tiempo en tiempo informar a la Junta de Directores de todos los asuntos de interés para proyecto de vivienda.
- G. Firmar conjuntamente con el Secretario las convocatorias y las Actas de las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores. **Firmar conjuntamente con el Tesorero todos los cheques.**

- H. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores y del proyecto de vivienda.
- I. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

ARTICULO 35: *Vicepresidente (Deberes y Facultades):*

- A. El Vicepresidente, a petición del Presidente o en ausencia o incapacidad para actuar del Presidente, asumirá los deberes y ejercerá las funciones del Presidente. El Vicepresidente desempeñará los deberes que le fueren expresamente delegados por el Presidente, la Junta de Directores o por el Consejo de Titulares.
- B. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores y del proyecto de vivienda.
- C. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

ARTICULO 36: *Tesorero (Deberes y Facultades):*

- A. Tener la supervisión y custodia de los fondos y efectos del proyecto de vivienda.
- B. Llevar cuentas completas, exactas y al día los libros y comprobantes de los ingresos y desembolsos.
- C. Cuidar que todos los cheques, dineros y valores del proyecto de vivienda se depositen a nombre del proyecto de vivienda en un banco designado por la Junta de Directores y **co-firmar los cheques con el Presidente.**
- D. Supervisar el desembolso de los fondos del proyecto de vivienda conservando los comprobantes correspondientes.
- E. Rendir cuenta al Presidente, Junta de Directores y Consejo de Titulares de su actuación como Tesorero y sobre la situación financiera del proyecto de vivienda.

- F. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores y del proyecto de vivienda.
- G. Todos los demás deberes incidentales e inherentes a su cargo.

ARTICULO 37: *Secretario (Deberes y Facultades):*

- A. Redactar las convocatorias a las reuniones del Consejo de Titulares y Junta de Directores, y notificar las citaciones.
- B. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores y del proyecto de vivienda y ayudar al Presidente en la celebración de cada una.
- C. Redactar las Actas de dichas reuniones en los libros correspondientes.
- D. Firmar conjuntamente con el Presidente las Actas de cada reunión.
- E. Expedir todas las certificaciones que fueren requeridas y necesarias, todo acorde a los libros de Actas.
- F. Custodiar y poner a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.
- G. Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores.

ARTICULO 38: *Vocales (Deberes y Facultades):*

- A. Asistir a todas las reuniones del Consejo de Titulares, de la Junta de Directores y del proyecto de vivienda.
- B. Auxiliar a los demás miembros de la Junta de Directores en el ejercicio de sus funciones.

CAPITULO IX – EL TITULAR

ARTICULO 39: *Deberes, Facultades y Responsabilidades y Restricciones del Titular:*

- A. Será considerado titular el propietario de una unidad de vivienda que haya otorgado una Escritura de Compraventa y la Escritura de Restricciones a la Propiedad con el Municipio Autónomo de Guaynabo para obtener su propiedad, con todos los derechos y obligaciones inherentes al mencionado dominio. A esos efectos, todo propietario tiene la obligación de comunicar a la Junta de Directores, con expresión de su nombre, apellidos, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de la propiedad dentro de treinta (30) días de su adquisición, los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo (copia simple de la Escritura de Compraventa), del cual se tomará razón en el Libro de Titulares. Mientras no se cumplan las formalidades anteriores, será tenido por titular a los efectos de las citaciones y votaciones en las sesiones del Consejo de Titulares, quien figure en el Registro de Titulares, y por dirección la que aparezca en el Registro.
- B. *En caso de los apartamentos:* Le corresponde cumplir con la Ley de Condominios por ser propiedad horizontal; cada titular será dueño en pleno y absoluto dominio de la superficie y espacio enmarcado dentro de sus linderos en los planos horizontales y verticales que figuran de su apartamento, según consta en la Escritura Matriz y en los planos registrados, pudiendo ejercer dentro de su ámbito todas las facultades inherentes al dominio, con sujeción a las disposiciones de la Escritura Matriz y este Reglamento.
- C. Todo titular de una unidad de vivienda, sea o no propiedad horizontal, en el disfrute y aprovechamiento de ésta, tendrá que

dedicarlo obligatoriamente al destino que le fue asignado, o sea a fines estrictamente residenciales. Quedan prohibidos los cambios o modificaciones en el uso de la propiedad para ser destinada a otros fines, tales como oficinas comerciales o profesionales, negocios, actividad pública de cualquier clase, hospedaje, etc., como también está prohibido operar cualquier tipo de negocio de compraventa en su unidad de vivienda, esto es una violación a las leyes, reglamento y a los planes de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo.

- D. Ningún titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, podrá dedicarlo a fines comerciales, profesionales o industriales y deberá ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento y las buenas costumbres.
- E. Todo titular es responsable directo de las violaciones de *Las Normas para el Uso de Áreas Recreativas y Comunales* y de los daños y molestias ocasionadas a los titulares y vecinos, y a los elementos comunes por: sus familiares, visitas, empleados, arrendatarios y en general por las personas que se hallan en el apartamento por cualquier título o motivo.
- F. Cada titular tiene la obligación de ejecutar con la premura que requiere, en su unidad de vivienda, todas aquellas reparaciones y obras de emergencia, cuya omisión pueda producir daños y dificultades a las otras unidades de vivienda y a la estructura y solidez o seguridad general del proyecto de vivienda, siendo responsable por los daños y perjuicios resultantes por el incumplimiento de esta obligación.
- G. En el caso de que el titular no realice con la debida premura dichas reparaciones o se encuentre ausente de la unidad de

vivienda, cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en dicha unidad de vivienda acompañado por un agente de orden público y ordenar que se realicen las reparaciones de emergencia con el fin de proteger los intereses de los titulares y/o residentes afectados de las otras unidades y evitar que se cause o agraven los daños a las otras unidades de vivienda. El costo de dicha reparación le será notificado y facturado al titular por la Junta de Directores y el pago del mismo será efectuado por el titular a la Junta de Directores dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación.

- H. Cuando la Junta de Directores tenga la necesidad de pedirle a los titulares que permitan la entrada a su unidad de vivienda a empleados del Municipio Autónomo de Guaynabo o algún personal contratado por el Proyecto de Vivienda para proyectar, inspeccionar o realizar cualquier obra de interés general, tanto cuando afecten las áreas comunes o las unidades de viviendas de los vecinos, se le notificará por escrito con suficiente tiempo de antelación al titular. El titular está obligado a permitir la entrada en su unidad de vivienda a estas personas. Dichas obras deberán realizarse causando el menor inconveniente posible, tanto para el titular de la unidad, como para los vecinos.
- I. Cada titular pagará íntegramente los gastos de las obras de mantenimiento, estética, reparaciones y demás obras ordinarias y extraordinarias, en el interior, que requiera su unidad de vivienda.
- J. En caso de que el titular de una unidad de vivienda no esté presente en ella y se produzca cualquier siniestro o eventualidad, que se origine en, o amenace su unidad de vivienda, cualquier miembro de la Junta de Directores podrá entrar en el mismo a fin de tomar las medidas oportunas para la protección de la comunidad.

K. Es deber de los titulares asistir a las reuniones, tanto ordinarias como extraordinarias del Consejo de Titulares.

L. *Gastos Comunes y de Mantenimiento:*

1. La comunidad se verá obligada en ocasiones en la necesidad de fondos monetarios para la reparación y/o mantenimiento de ciertos equipos comunes, como lo son el sistema de control de acceso (portones, motores, llaves, etc.), equipo recreativo del parque comunal (columpios, subibajas, etc.) y otros no contemplados.
2. Por tal motivo, la Junta de Directores de la comunidad tiene la facultad de colectar dinero de los titulares mediante cuotas de mantenimiento o colectas especiales para estos tipos de gastos extraordinarios.
3. Ningún titular, luego de la toma de decisión de la mayoría, podrá librarse de contribuir con estas cuotas especiales por renuncia al uso o disfrute parcial o total de los elementos comunes ni por el abandono o desalojo de la unidad de vivienda que le pertenezca.
4. La cantidad proporcional que debe contribuir cada titular de cada unidad de vivienda a los gastos comunes, se determinará, fijará e impondrá cada año calendario; vencerá y será pagadera en plazos mensuales. Así también cuantas otras cuotas o gastos fueren debidamente aprobados, para el adecuado sostenimiento del proyecto de vivienda, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades.

M. *En caso de los Apartamentos:* Es obligación de todo titular contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado en la Escritura Matriz.

N. Los pagos por concepto de cuotas de mantenimiento vencerán el primero (1ro.) de cada mes.

O. *Ningún titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda podrá:*

1. Instalar tuberías descubiertas, conductos alambrados para instalaciones de teléfonos o eléctricos, antenas de televisión o radio, u otros objetos similares, que sean visibles desde el exterior o en un área similar.
2. Instalar unidades de aires acondicionado, excepto en los lugares especificados, rejas ornamentales, puertas, ventanas, cortinas, etc. que puedan afectar o alterar la apariencia exterior de la estructura o que se proyecten de las paredes estrías o del techo, a no ser que dichas instalaciones sean aprobadas por el Consejo de Titulares, condicionadas a que las mismas o cambios a éstas, sean aprobadas en todos los casos de idéntico diseño, tamaño y combinación de colores
3. *Ubicación del aire acondicionado.* Las unidades de aire acondicionado solo podrán ser instaladas en los espacios provistos para estos, sin modificar el tamaño del **hueco establecido** y deberán desaguar hacia el espacio provisto únicamente.

En aquellas unidades de vivienda en donde no se identifica el hueco establecido, el mismo será debajo de la ventana de esquina izquierda del cuarto y el hueco será de una medida de 15 pulgadas de alto por 24 pulgadas de ancho y estará a 3 pulgadas del borde de la ventana.

La instalación de unidades tipo "Split unit" de aire acondicionado deberán colocarse los motores en las áreas o lugar designado para el aire acondicionado regular y de tal forma que no desluzca la fachada de su casa y moleste con su ruido la paz y la tranquilidad de sus vecinos y asegurándose de que el agua discorra a través de los desagües existentes.

CAPITULO X – USO DE LA PROPIEDAD

ARTICULO 40: El uso y disfrute de cada unidad de vivienda está sometido a las restricciones establecidas en la Escritura de Compra-Venta, la Escritura de Condiciones Restrictivas y a las Reglas siguientes:

- A. Uso de la propiedad:** Se dedicará exclusivamente a fines residenciales. Queda terminantemente prohibido el cambio o modificación en el uso de la propiedad para ser destinada a otros fines, tales como oficinas comerciales, industriales o profesionales, cualquier tipo de negocio, actividad pública de cualquier clase, hospedaje, etc.
- B. Molestias:** Ningún titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, invitados ocupante de la unidad de vivienda producirá ruidos o molestias innecesarias, ni se usarán aparatos de sonido o instrumentos de música en un tono que perturbe o moleste a los titulares y demás personas. No se podrán hacer ruidos, actos o actividades de cualquier clase que perturben o alteren la paz o tranquilidad de los demás.
- C. Disfrute legítimo:** Las unidades de vivienda no se usarán para actos o fines contrarios a la Ley, la moral o el orden público. Se observará la disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento o las buenas costumbres que son las requeridas para una sana y excelente comunidad.

Está prohibido comprometer el buen nombre de la comunidad y la tranquilidad de sus residentes, cediendo o usando las unidades de vivienda para actividades de reputación dudosa, falta al orden público o fuera de ley.

- D. **Cuentas de luz, agua y alcantarillado:** Al momento de la firma de la escritura, se le entrega los siguientes documentos: Permiso de Uso, Certificación de Instalación Eléctrica y Certificación sobre Trabajos de Plomería, para que cada familia pueda hacer las gestiones en las agencias pertinentes para la instalación de luz, agua y alcantarillado. El uso indebido de estas utilidades, serán de entera responsabilidad del titular de la propiedad.
- E. Cada titular deberá ejecutar, a sus únicas expensas las obras de limpieza, seguridad y mejoras de su unidad de vivienda sin perturbar el uso y disfrute legítimo de los demás.

ARTICULO 41:

Construcciones: Ningún titular podrá construir, alterar, hacer excavaciones, o realizar obras que afecten la seguridad, solidez y conservación de su unidad de vivienda, así como las demás.

- A. Para llevar a cabo alteraciones estructurales a una unidad de vivienda tendrá el Titular que someter por escrito ante la Junta de Directores un detalle específico de la naturaleza de la modificación o alteración. Dicha petición vendrá acompañada con una evaluación de un Ingeniero certificado sobre la proyectada modificación considerando lo dispuesto en la escritura de la propiedad.
- B. Toda construcción completa y/o parcial de vivienda en Puerto Rico conlleva un permiso, el cual se obtiene en la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio de Guaynabo. Los dueños de propiedades que tienen construcciones, sin los permisos correspondientes, tienen que legalizar las mismas a tono con las leyes y reglamentos vigentes, en un término de noventa (90) días. La Oficina de Permisos, podrá imponer multas administrativas y/o ordenar la demolición.
- C. **Permisos de construcción:** Las unidades de viviendas tienen unas restricciones de construcción en las escrituras, las cuales

se tienen que cumplir por ley. Oriéntese primero con la Oficina de Permisos Urbanísticos y el Departamento de Vivienda Municipal.

D. Fachada de estructura: Ningún titular podrá hacer modificaciones, cambios de fachadas, puertas y ventanas, ni se podrá decorar o pintar las paredes, puertas o ventanas exteriores de la unidad de vivienda con colores, tonalidades o adornos distintos a los establecidos del proyecto. Para realizar dichas actividades es necesaria la previa autorización del Consejo de Titulares.

1. No se podrá instalar en los balcones, fachada, puerta y ventanas o techos cualquier estructura o cubierta permanente o temporera, tendederos de ropa, astas de bandera u objetos de cualquier naturaleza, independientemente de su propósito o diseño.
2. Sólo podrán ponerse las rejas y cortinas que surgen de los planos. Todas las unidades de vivienda tienen un diseño único y particular, el mismo no puede ser alterado de ninguna forma y manera.

E. Verjas del frente: El tamaño de las verjas del frente, en términos de su altura, no excederán los tres (3) pies de altura en material de hormigón y cuatro (4) pies de altura en hierro ornamental (rejas). Los portones de entradas, abrirán hacia adentro de la propiedad y/o hacia el lado, sin que interfieran el libre tránsito peatonal en las aceras.

F. Verjas de la parte posterior: El tamaño de las verjas traseras que colindan con sus vecinos laterales, en términos de su altura, no excederán los seis y medio pies (6'6") de altura en material de concreto y en "cyclonefence". La verja de concreto que colinda o la de "cyclonefence" (Cunetas o cunetones) que divide con su vecino de la otra calle, no se puede alterar de ninguna forma, que impida el libre paso del agua ya que es un drenaje natural.

- G. Áreas comunes:** No se pueden instalar verjas para dividir áreas comunes como si fueran propiedad privada. Las áreas comunes son para el disfrute de todos los titulares o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda y sus familiares e invitados.
- H. Cortinas del balcón:** La comunidad tiene un modelo, color y diseño escogido para las cortinas del balcón, por tal motivo se utilizará la escogida por la comunidad, representada ésta por su Junta de Directores.
- I. Techos:** El techo de la casa debe recibir limpieza periódicamente, así minimizará la acumulación de hojas y otros desechos en los salideros de agua y evitará las futuras filtraciones del mismo. El titular es responsable de proteger la estructura del techo (incluyendo los aleros) de posibles daños con la instalación de cualquier equipo, ya sea antenas de todo tipo, aires acondicionados y tanques reservas de agua, etc.
- J. Siembra de árboles:** La siembra sin control de árboles pudieran con sus raíces afectar los cimientos de las viviendas, levantar el terreno, tapar las tuberías y destruir las verjas. La siembra de todos los árboles que pudieran causar esos efectos dañinos o nocivos está terminantemente prohibida. Si algunos ya estuviesen sembrados, tienen que ser eliminados por el bien de su propiedad y de las demás. El Departamento de Reciclaje y Ornato, puede orientar sobre el tipo de árbol y como sembrar el mismo.

ARTICULO 42: Prohibiciones:

- A.** Ningún titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, colocará en áreas comunes muebles, paquetes u objetos de cualquier otro tipo. Dichas áreas no podrán ser utilizadas para ningún otro propósito que impida el tránsito normal o el uso para el cual fueron creadas.

- B. *En caso de los Apartamentos:*** Se prohíbe además, el uso de las escaleras, en particular las de las entradas principales de cada edificio, como asiento o áreas de descanso.
- C.** Se prohíbe colgar ropa, alfombras o cualquier otro objeto en ventanas, balcones, patios o cualquiera de las fachadas o áreas comunes del proyecto de vivienda. Se autoriza la instalación de toldos en los balcones de la unidad de vivienda, sujeto al modelo y tipo aprobado.
- D.** Se prohíbe pintar recuadros, puertas o paredes en áreas exteriores de su unidad de vivienda de color diferente al designado para éstas.
- E.** Se prohíbe colocar letreros, anuncios, placas, carteles u otros objetos o avisos en las paredes exteriores de su unidad de vivienda.
- F.** Se prohíbe utilizar de forma exclusiva las facilidades recreativas para celebrar fiestas o reuniones **sin que medie el consentimiento escrito de la Junta de Directores**, quien velará por el cumplimiento de las reglas establecidas.
- G.** Se prohíbe almacenar combustible inflamable, explosivos y productos químicos que puedan ser peligrosos para la salud excepto aquellos productos que se utilicen normalmente en el hogar.
- H.** Se prohíbe cualquier otra actividad que sea perjudicial a la paz, tranquilidad, salud de los titulares y/o residentes del proyecto de vivienda.

ARTICULO 43: *Salubridad & Limpieza:*

- A. *Limpieza de patios traseros:*** Es vital y necesario que los patios traseros se mantengan en todo momento limpios y ordenados. Los patios traseros deben mantenerse libres de basura, escombros y otros objetos inservibles, ya que pudieran

servir para albergar todo tipo de sabandijas y ratones, por ende afectando la salud y seguridad de las personas.

B. Mascotas: Queda terminantemente prohibido tener o criar animales, excepto aquellos domésticos (Perro, gato, pájaros) que no ocasionen molestias a los demás titulares. El albergue de animales dentro de la unidad de vivienda y/o en el patio trasero tiene el problema del manejo de sus desperdicios biológicos, esto trae desagradables olores y todo tipo de sabandijas. Además, se expone a una posible denuncia por maltrato de animales, lo cual es castigado por ley.

1. **Perros sueltos:** No se podrá dejar perros sueltos, ya que éstos depositan su excremento en áreas comunes y en los patios de otros titulares.
2. El titular es responsable de recoger el excremento de las mascotas inmediatamente, sea en áreas comunes, patio, terraza o balcón.
3. La mascota no debe molestar a los vecinos con ruido excesivos, innecesario o mal olor.
4. Todo aquel titular y/o residente que alimente ocasional o regularmente a un animal realengo, la ley lo reconoce como su dueño, con todas las responsabilidades y consecuencias que esto conlleva.
5. Del titular entrar en violación a lo antes expuesto, la Junta de Directores le hará llegar un AVISO notificando la falta. De este continuar con la práctica, recibirá un SEGUNDO AVISO. En una próxima ocasión se le enviará un REQUERIMIENTO para que remueva la mascota del proyecto de vivienda.

ARTICULO 44: *Recogido de desperdicios:*

- A. Está prohibido almacenar o guardar basura en contenedores frente a su casa. El recogido de basura se efectuará 2 veces a la semana de desperdicios sólidos y una vez a la semana de material reciclado por el Municipio de Guaynabo. Por tal motivo la noche anterior deberá sacar su contenedor de basura, colocarlo frente a su casa, de forma que su basura sea recogida al día siguiente.
- B. Se prohíbe depositar basura fuera de bolsas plásticas.
- C. Se prohíbe tirar basura, desperdicios, colillas de cigarrillo por las ventanas o balcones, o sobre los pisos y otras áreas comunes del proyecto de vivienda.

CAPITULO XI – CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

ARTICULO 45: ***Separabilidad:*** De cualquier cláusula ser declarada nula por autoridad competente, las demás disposiciones de este Reglamento continuarán vigentes y con toda fuerza y vigor de Ley.

CAPITULO XII – DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 46: ***Conducta impropia o daños:***

- A. Cada titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda será responsable por la conducta impropia o daños que ocasionen (ya sea por culpao negligencia, acción u omisión) de sus invitados, familiares, mascotas y todas aquellas personas que vayan a su unidad de vivienda, incluyendo las personas que puedan brindar mantenimiento al mismo o realicen algún trabajo.

B. Los titulares serán los únicos responsables y estarán obligados a pagar por los daños causados.

C. Cualquier accidente o percance no compromete en forma alguna a la comunidad y/o el Municipio.

ARTICULO 47: *Violaciones al Reglamento, Escritura de Compra Venta, Escritura de Restricciones, Escritura Matriz y/o Acuerdos del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores:*

Cuando el titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda incurran en alguna violación a este Reglamento, la Escritura de Compra Venta, Escritura de Restricciones, Escritura Matriz y/o Acuerdos del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores, la Junta notificará por escrito al titular con un AVISO. Si la conducta negativa continúa por un periodo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de notificación o AVISO, la Junta podrá:

A. Utilizar los remedios que en derecho procedan para recobrarlos daños en beneficio del proyecto de vivienda, que dicha violación ocasionare, así como detener la actividad que esté ocasionando el daño.

B. Utilizar los remedios que en derecho procedan para evitar que el titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda persistan en realizar los actos.

C. Imponer multas o sanciones económicas por violación, entendiéndose por violación cada acto individual que viole la norma común, según los acuerdos a que llegue el Consejo de Titulares, sin exceder de cincuenta dólares (\$50.00).

Ejemplo de las violaciones, sin limitarse a éstas, son:

1. No recoger el excremento de las mascotas en áreas comunes.

2. Depositar basura fuera de bolsas plásticas.
3. Almacenar combustible inflamable, explosivos y productos químicos que puedan ser peligrosos para la salud.

ARTICULO 48: *Reglamento:*

- A. El presente Reglamento se adopta conforme a las disposiciones de las leyes aplicables y **en el caso de los apartamentos (Propiedad Horizontal)**, se hace formar parte de la Escritura Matriz, quedando copia archivada en el Registro de la Propiedad de Guaynabo.
- B. Este Reglamento afectará a terceros (visitantes, empleados, familiares, etc.) quienes vendrán obligados por el mismo.
- C. Todo acuerdo que adopte el Consejo de Titulares de acuerdo con los requisitos de ley y reglamentos correspondientes, se considerarán parte integrante de este Reglamento, a todos los efectos legales pertinentes, así como todos los particulares de la Escritura de Compra Venta, Escritura de Restricciones y **en el caso de los apartamentos (Propiedad Horizontal)**, la Escritura Pública de Organización del Régimen de Propiedad Horizontal, a la cual queda incorporada el mismo.
- D. Las disposiciones de este Reglamento tienen fuerza contractual entre los titulares, por lo cual el incumplimiento de cualquiera de éstas por parte del titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, dará lugar a la acción legal que corresponda para el cumplimiento específico y al resarcimiento de los daños y perjuicios que ocasionare dicho incumplimiento a cualquier titular o a la comunidad como resultado de la violación.

- E. Las decisiones del Consejo de Titulares se llevarán a cabo por mayoría simple.
- F. Para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes (2/3) de todos los titulares y no pueda obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes (2/3), aquellos que debidamente citados, no hubiesen asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado.

Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido, se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras (2/3) partes de los titulares.

- G. En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

ARTICULO 49: En caso de que el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o algún Titular o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, o el Municipio Autónomo de Guaynabo por medio de su representante, no reclame el derecho que le ampara este Reglamento, la Ley de Condominios y la Escritura Matriz, en el caso que aplique, la Escritura de Compra Venta y la Escritura de Restricciones, no significa una renuncia de su derecho y podrá instar la acción dentro del término que establece la Ley.

ARTICULO 50: *Normas Para el Uso de Áreas Recreativas y Comunales:*

Las áreas recreativas y comunales son para el uso y disfrute de todos los residentes. Podrán ser utilizadas por los titulares,

residentes, sus familiares e invitados, quienes lo harán de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con moderación y prudencia, conservarlos en la mejor forma posible y de manera que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios y salvaguardando el derecho y disfrute de los demás.

La Junta de Directores del Consejo de Titulares tiene el poder de restringir el número de invitados, así como el tiempo y lugar en que permanecerán en las áreas comunes para el uso apropiado y disfrute de las áreas recreativas.

Para las ocasiones en que un titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, quieran celebrar alguna actividad privada, se establece las siguientes normas:

A. Actividades Permitidas: Se permite toda aquella actividad que por su naturaleza provoquen el menor grado de molestia e inconvenientes a los residentes. Ejemplo de estas actividades, sin limitarse, son:

1. Reuniones familiares
2. Cumpleaños
3. Aniversarios
4. Actividades similares

B. Actividades no Permitidas: Las actividades o eventos que no se permiten llevar a cabo son:

1. Bailables
2. Fogatas
3. Mítines Políticos
4. Reuniones Religiosas
5. Actividades similares

C. Horario: Toda la semana de 8:00 a.m. – 10:00 p.m.

1. Para actividades de uso privado: Se reservarán los sábados desde el medio día. El horario será de 12:00 m. – 10:00 p.m.

2. Para actividades generales o de la comunidad: Los domingos y días feriados serán reservados para actividades generales o de la comunidad. Ejemplos de estas actividades son:

- a. Fiesta de Reyes
- b. San Valentín
- c. Día de las Madres
- d. Día de los Padres
- e. Día de Acción de Gracias
- f. Noche de Brujas (Halloween)
- g. Fiesta de Navidad

3. Excepciones: Sólo la Junta de Directores del Consejo de Titulares podrá citar a reuniones a los diferentes Comités que se establezcan en horarios irregulares cuando sea requerido.

Para las actividades de la comunidad el horario podrá ser extendido.

D. Restricciones: La Junta de Directores puede dar por terminada cualquier actividad que atente contra la tranquilidad y seguridad de la comunidad. Para evitar estos contratiempos deben velar por el cumplimiento de las restricciones siguientes:

1. No se permite animales en esta área.
2. No se permite vasos ni botellas de cristal en las áreas recreativas.
3. No se permite tener música en vivo o DJ, excepto en aquellos casos en que la actividad sea para toda la comunidad y tenga el visto bueno de la Junta de Directores.
4. No se permite realizar actividades de menores sin la debida supervisión del titular solicitante.
5. No se permite llevar a cabo actividades fuera del horario establecido.

6. No se permite un tono de voz y/o música a un volumen que ocasiones molestias o pueda afectar a los demás residentes.
7. No se permite el uso de lenguaje soez, obsceno, profano ni malas palabras.

E. Cada titular será responsable por su núcleo familiar y/o invitados de surgir cualquier eventualidad que pueda ocurrir mientras utilizan las instalaciones.

F. La Junta de Directores, por medio de su Presidente, será responsable de enviar cualquier circular, comunicado o AVISO a los titulares y/o residentes de violentarse o no dar fiel cumplimiento a las normas establecidas en este Reglamento.

G. **Permisos:** Se concederán permisos de acuerdo al orden en que se soliciten los mismos. Deberá ser titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, el que solicite permiso y los pagos de cuotas de mantenimiento deberán estar al día al momento de solicitarlo.

H. **Procedimiento de Solicitud:** Para solicitar permiso para llevar a cabo una actividad privada deberá utilizarse el formulario provista para ello; **SOLICITUD DE PERMISO DE USO DE AREA RECREATIVA O COMUNAL. (Anejo I)**

1. El titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, solicitará el formulario a cualquier miembro de la Junta de Directores.
2. Dicho formulario debe ser entregado con no menos de quince (15) días antes de la actividad indicando:
 - a. Fecha en que solicita
 - b. Fecha alterna – En caso de no estar disponible para la fecha solicitada.

- c. Propósito
 - d. Duración (hora de comienzo y terminación)
 - e. Número de invitados
 - f. Lista de invitados(Anejo II)
3. La Junta de Directores contestará dicha solicitud en un término no mayor de cinco (5) días desde entregada la solicitud.
4. **Acuerdo de Relevo:** El titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, firmará un **Acuerdo de Relevopara** librarse de toda responsabilidad a la Junta de Directores del Consejo de Titulares y/o al Municipio Autónomo de Guaynabo, de todo daño que ocurra, tanto a la propiedad como a alguna persona, y a su vez asumirá dicha responsabilidad.
- Este **Acuerdo de Relevo (Anejo III)** será archivado en el expediente de Solicitudes de Permisos de la Junta de Directores.
5. **Depósito:** El titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, deberá pagar un depósito de quince dólares (\$15.00), el cual será devuelto una vez se verifique que las áreas quedan en perfectas condiciones.
6. El Presidente, o cualquier miembro de la Junta al que se le asigne dicha tarea, será responsable de entregar una copia de estas reglas al titular que llevará a cabo la actividad privada.

7. Preparación y limpieza del área:

- a. Será responsabilidad del titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con

los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, el preparar el área donde se llevará a cabo la actividad. Deberá proveer las mesas y sillas para acomodar al grupo de invitados en dicha área recreativa.

- b. Será responsable, además, de recoger toda la basura y desperdicios que se generen a consecuencia de la actividad
- c. De utilizar barbacoa (BBQ) no se podrán dejar carbones en el suelo, mucho menos si están aun calientes.

8. *Invitados:* Por lo reducido del área donde puedan estacionar los visitantes (calles o estacionamiento) no se permitirán actividades que se esperen más de treinta (30) invitados, salvo que la Junta de Directores disponga otra cosa.

ARTICULO 51: *Estacionamiento (Proyectos de Viviendas Sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal):*

A. El área de estacionamiento por apartamento está definida por aquella área pre-asignada en el momento de firmar las escrituras de compraventa de la propiedad. Estas áreas tienen un carácter privado y serán para uso y disfrute exclusivo de los titulares, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda. Ningún visitante podrá estacionarse en esta área, excepto en el caso de haber recibido un permiso del titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda.

- B. No está permitido estacionarse.** Las áreas comunales son para el disfrute de todos los titulares, por lo tanto no pueden ser obstruidas con vehículos de motor, como es la entrada al contenedor de basura, áreas verdes, aceras, etc.
- C. Tampoco se puede alterar la estructura original de los estacionamientos,** cada titular es dueño de un espacio de estacionamiento y por tanto su uso es restringido al mismo.
- D. No se permiten lavar carros.** Para los proyectos tipo walk-up o condominio no cuenta con área de lavado de autos “car wash”, por lo tanto el mismo no está permitido. El uso del agua comunal para dichos fines está totalmente prohibido, además de que el manejo de agua con jabón en las áreas comunales puede ser peligroso.
- E. Mecánica de autos.** Las áreas comunales son para el disfrute de todos los titulares, por tal motivo el arreglo de vehículos, cambio de aceite y filtro y/o almacenaje de vehículos dañados, en estado de deterioro o inserviblesno está permitido.,excepto cambio de gomas, baterías y cualquier reparación liviana que tome poco tiempo.

ARTICULO 52: Uso de calles-(Todo Proyecto de Vivienda que No Sea Propiedad Horizontal):

- A. No se permite lavar carros en la calle y tampoco efectuar cambios de aceite y filtro.**
- B. No se podrá estacionar vehículos dañados, en estado de deterioro o inservibles.**
- C. No se permite la reparación de vehículos de motor (mecánica) de cualquier tipo en las calles de la comunidad, excepto cambio de gomas, baterías y cualquier reparación liviana que tome poco tiempo.**

ARTICULO 53: *Vehículos prohibidos:*

- A. Queda prohibido, por las molestias que causan por su peso y tamaño y el daño a la carretera, el estacionamiento en las calles de la comunidad de vehículos pesados como lo son los camiones, arrastres de cualquier tipo, ómnibus, grúas, fourtrack y cualquier otro similar en peso y tamaño.
- B. Los vehículos ruidosos, motocicletas y/o aquellos a los cuales les han sido removido o alterado el silenciador del sistema de escape de gases, podrán transitar en forma tal que los ruidos no perturben la paz ni la tranquilidad a que tienen derecho los residentes.
- C. ***Violaciones y Penalidades:*** Todo vehículo que sea encontrado en violación recurrente, se le impondrá al titular, o arrendatarios autorizados por contratos de arrendamientos con los dueños o propietarios de la unidad de vivienda, una multa diaria de diez (\$10.00), según el procedimiento que establezca la Junta de Directores.

ARTICULO 54: *Control de Acceso y Seguridad:*

- A. Todos los proyectos de vivienda cuentan con control de acceso, el motivo de este sistema de seguridad es para darle más efectividad a la vigilancia del proyecto.
- B. El costo de mantenimiento de este sistema de seguridad estará a cargo de la comunidad, representada ésta por su Junta de Directores.
- C. La entrada y salida a la comunidad será únicamente mediante el uso de “beepers” (transmisor digital); algún otro dispositivo de transmisión digital- y/o algún portón peatonal.

- D. Para abrir y cerrar el portón del control de acceso se utilizará únicamente el sistema programado.
- E. Se prohíbe empujar y/o vanalizar el portón con el propósito de entrar y/o salir de la comunidad.
- F. El incumplimiento de esto conllevará una querella policiaca y el pago de cualquier daño ocasionado a la propiedad.
- G. El sistema de seguridad que la comunidad escoja para identificar los automóviles de los residentes, deberá tener los controles suficientes que les permita mantener la pureza del orden, la seguridad y la disciplina que exigen estos sistemas.
- H. El sistema de registro de los vehículos de motor que entran y salen de la comunidad deberá ser avalado por la Junta de Directores de la comunidad.

CAPITULO XI – CLAUSULA DE VIGENCIA

ARTICULO 55: *Vigencia:* Las disposiciones aquí contenidas estarán en vigor desde la aprobación de la ordenanza que autorice este reglamento y continuarán en vigor hasta tanto las mismas no sean invalidadas por autoridad o agencia competente.