



**REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE LAS URBANIZACIONES SAN JUAN GARDENS,
HORIZONS Y ROMANY, INC.**

**APROBADO POR LA MATRÍCULA HÁBIL PARA VOTAR Y
RATIFICADO POR EL EQUIPO DE REGLAMENTO Y LA JUNTA DE
DIRECTORES EN REUNIÓN CELEBRADA EL 29 DE OCTUBRE DE 2019**

PROPÓSITO:

Los propietarios de las Urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany se reunieron para organizar una corporación sin fines de lucro, bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con los siguientes propósitos:

1. Establecer, reglamentar, y administrar el control de acceso peatonal y vehicular de las urbanizaciones anteriormente mencionadas en San Juan, Puerto Rico.
2. Realizar actividades encaminadas a promover el bienestar y seguridad comunal de los propietarios y residentes.
3. Fomentar las buenas relaciones entre los propietarios y residentes.
4. Promover la construcción, reconstrucción y mantenimiento de las áreas públicas, áreas comunes y facilidades recreativas.
5. Cobrar cuotas y administrar el proyecto del control de acceso.

A tales fines los miembros de la Asociación de Residentes de las Urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany, Inc. (en adelante denominada Asociación de Residentes) adoptan este Reglamento.

ARTÍCULO I NOMBRE

El nombre de la Asociación será Asociación de Residentes de las Urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany, Inc. y estará constituida por los propietarios miembros de las urbanizaciones indicadas según se define en este Reglamento. Esta Asociación se incorporó bajo el número de registro 21481 como una organización sin fines de lucro en el Departamento de Estado del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 17 de mayo de 1991.

La Asociación está exenta del pago de contribuciones sobre ingresos en Puerto Rico bajo las disposiciones de la Sección 1101(24) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994, actual bajo la sección 1101.01, según enmendado (el Código) como una asociación de residentes. Dicha determinación administrativa no ha sido revocada por el Departamento de Hacienda a la fecha de aprobación de este Reglamento.

Este Reglamento se conocerá como “Reglamento para la Administración de la Asociación de Residentes de las Urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany, Inc.”, en adelante el “Reglamento”. La Asociación representará como entidad jurídica a dichas urbanizaciones. La oficina principal radica en la dirección del Presidente electo.

ARTÍCULO II BASE LEGAL

Este Reglamento se promulga de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, la cual autoriza a los Municipios para conceder permisos para el control de vehículos de motor y otros fines; y de conformidad con el Artículo 2.004 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos. Además, conforme a lo dispuesto en la Resolución Núm. 38 del 10 de noviembre del 2000, aprobada por el Municipio de San Juan, Puerto Rico.

ARTÍCULO III APLICABILIDAD

Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a todos los dueños presentes o futuros, arrendatarios, o concesionarios o persona alguna, natural o jurídica que en cualquier forma utilice las facilidades de las urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany, sean o no miembros de la Asociación de Residentes.

Aun cuando las disposiciones relativas al pago de cuota y obligaciones no apliquen a los visitantes y propietarios que no hayan autorizado el sistema de control de acceso, les aplicarán aquellas disposiciones relativas a normas de conducta y medidas de seguridad en la utilización de las áreas comunes dentro de los límites territoriales de la Asociación.

ARTÍCULO IV DEFINICIONES

- A. Propietario o Dueño** – Persona natural o jurídica que acredite ser dueña de una propiedad dentro de los límites territoriales de la Asociación de Residentes con todos los derechos y obligaciones inherentes al dominio.
- B. Propiedad**- Estructura de vivienda construida para el uso de un Propietario o Residente.
- C. Miembro** - Aquel Propietario / Dueño que acepta los términos de la Asociación y su Control de Acceso y paga la cuota de mantenimiento mensualmente.
- D. Arrendatarios** –Cualquier persona que ocupa una vivienda en los predios comprendidos por las mencionadas urbanizaciones mediante contrato de arrendamiento con el propietario y disfruta del uso de dicha propiedad.
- E. Cuota de Mantenimiento** – Aportación pagadera mensualmente por los propietarios miembros de la Asociación de Residentes a razón de una por propiedad, conforme las disposiciones de este Reglamento.
- F. Derrama** – Pago o aportación extraordinaria, no recurrente y para un fin específico, pagadera por los Propietarios miembros de la Asociación de Residentes determinada y aprobada conforme las disposiciones 1 y 4 estipuladas en el Propósito de este Reglamento. Se establecerá a razón de una por propiedad.
- G. Director** – Miembro de la Junta de Directores de la Asociación de Residentes.
- H. Junta de Directores** – Cuerpo rector de la Asociación de Residentes compuesto por el presidente(a), un (1) vicepresidente, tesorero(a), secretario(a) y un número de

vocales que puede fluctuar entre seis (6) y doce (12) elegidos conforme a las disposiciones de este Reglamento.

- I. Límites territoriales de la Asociación-** Se refiere a las propiedades y áreas comunes que ubican las calles San Pedro, San Luis, San Pablo, San Álvaro, San Bruno, San Ricardo y San Joaquín.
- J. Persona con Derecho al Voto** – Todo Propietario, Miembro de la Asociación de Residentes podrá participar en las Asambleas Generales, Extraordinarias, o reuniones de la Junta de Directores de la Asociación. Tendrá derecho al voto el titular de cada propiedad, que sea miembro de la Asociación de Residentes y que, a la fecha de una Asamblea, esté al día o no adeude tres (3) o más plazos de cuotas o cualquier pago especial’.
- K. Matrícula Hábil** – Compuesta por todo aquel Miembro que está al día en el pago de su cuota de mantenimiento y por ende puede ejercer su voto en Asambleas y otros Referendos.
- L. Reglamento** – Documento Legal utilizado para la administración de la Asociación de Residentes.
- M. Residente** - Cualquier persona que ocupe una propiedad dentro de los límites territoriales de la Asociación de Residentes, según se define en este Reglamento ya sea como propietario, arrendatario o concesionario.
- N. Unidad de Vivienda** –Propiedad ubicada dentro de las calles antes mencionadas comprendidas en las urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany.
- O.Referéndum** – Procedimiento jurídico por el que se someten al voto de la ciudadanía leyes o actos administrativos cuya ratificación se propone.
- P. Mayoría Simple** – Sistema de votación en el que se elige la opción que tenga por lo menos la mitad más uno de los votos hábiles de los presentes y mediante “proxys”.
- Q. Voto Mayoritario** – Mayoría simple según definido anteriormente.
- R. Proxy** – Poder concedido a otra persona para votar en una reunión o Asamblea.
- S. Cesionario**-Persona en cuyo favor se hace una cesión de bienes.
- T. Minuta** - Recurso escrito de una reunión o audiencia.
- U. Acta** - Documento oficial escrito que registra los temas tratados y los acuerdos adoptados en una determinada reunión, con la finalidad de certificar lo acontecido y dar validez a lo acordado.

ARTÍCULO V: DEFINICIÓN DE MIEMBRO Y DEBERES APLICABLES A CADA RESIDENTE

A. Miembro de la Asociación de Residentes

Podrán ser miembros de la Asociación de Residentes todos los propietarios o titulares de viviendas que ubican las calles antes mencionadas comprendidas en la urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany sin distinción de raza, sexo, edad, nacionalidad, origen, afiliación política, credo religioso, estado civil y condición económica o social, siempre que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Ser propietario de una vivienda en las calles de las urbanizaciones indicadas, supra.
2. Haber firmado de acuerdo la Declaración de Propietario para autorizar la implantación del control de acceso a las calles comprendidas en las urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons y Romany; o haber adquirido una propiedad en los predios de la Asociación de Residentes luego de la aprobación del control de acceso para nuestras urbanizaciones aprobado por el Municipio de San Juan mediante la Resolución Núm. 48 del 4 de enero de 1993.
3. Haber pagado las cuotas de mantenimiento correspondientes a su(s) propiedad (es) y cualquier otro cargo que la Asociación de Residentes apruebe para los fines establecidos en este Reglamento.

B. Disposición Especial Sobre Los Propietarios Que No Favorecieron El Control De Acceso Para Las Urbanizaciones San Juan Gardens, Horizons Y Romany:

1. Los propietarios que no favorecieron mediante autorización escrita el establecimiento del control de acceso en sus inicios, no estarán obligados a ser miembros de la Asociación de Residentes ni estarán obligados al pago de cuotas para el establecimiento, operación, mantenimiento o remoción de dicho sistema, aunque tendrán la oportunidad de hacerse miembros mediante comunicación escrita dirigida a la Junta de Directores. En adelante tendrán los mismos derechos y responsabilidades de cualquier miembro original de la Asociación.

C. Derechos, Deberes y Responsabilidades de los Propietarios

1. Todos los dueños de las propiedades comprendidas por la Asociación de Residentes deberán cumplir con este Reglamento así como tendrán la responsabilidad de velar por que todo arrendatario, concesionario o visitante suyo cumpla con este Reglamento y con las normas de conducta y seguridad que la Asociación de Residentes establezca.
2. Proveerán a la Asociación de Residentes la información o documentos necesarios para cumplir debidamente con los fines de este Reglamento.
3. Si (el) los propietario(s) / dueño(s) venden, ceden, o arriendan su propiedad deberán notificarlo a la Asociación de Residentes dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de venta, cesión, o arrendamiento, según establecido en la Ley 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada. La notificación debe incluir el nombre completo del adquirente, cesionario, o arrendatario, la dirección postal y física, la fecha exacta de dicha venta, cesión o arrendamiento (Anejo). Deberán entregarle copia de este Reglamento al adquirente, cesionario, o arrendatario y notificarle el status del pago de cuotas y/o cuotas especiales o derramas pendientes. La Asociación deberá asegurarse que el nuevo adquirente (propietario) reciba copia del reglamento.

4. Todo Propietario tendrá voz y voto en la Asamblea de Propietarios. Aquellos que sean miembros de la Asociación de Residentes y adeuden tres (3) o más plazos de la cuota mensual o de cualquier cuota especial de la Asociación de Residentes quedarán temporalmente privados del ejercicio del voto en Asamblea hasta tanto hayan satisfecho la deuda en su totalidad previo a la celebración de la Asamblea.
5. Los Propietarios serán responsables por cualquier daño causado por actuaciones suyas, de los residentes de su propiedad o de sus visitantes a cualquier equipo, propiedad o facilidad de la Asociación de Residentes y podrán ser demandados judicialmente por la compensación por los daños, costas y honorarios de abogados.
6. El Propietario que desee utilizar las facilidades físicas de la Asociación para actividades privadas se le requerirá cumplir con el documento "Acuerdo de Uso de las Facilidades de Parques" (Anejo). Deberá entregar su petición indicando la fecha y hora solicitada en la Caseta de Control de Acceso.
7. Los miembros de la Junta tendrán el derecho de gestionar la implementación de cualquier Ordenanza Municipal que se relacione con la limpieza, mantenimiento y apariencia del exterior de las residencias y sus entornos.

D. Derechos, Deberes, Y Responsabilidades De Los Residentes No Propietarios:

1. Todos los residentes de las propiedades comprendidas en la Asociación de Residentes, aun aquellos propietarios originales no favorecedores del sistema de Control de Acceso, deberán cumplir con las disposiciones de este Reglamento relativas a normas de conducta y medidas de seguridad en la utilización de las áreas comunes dentro de los límites territoriales de la Asociación de Residentes.
2. Proveerán a la Asociación de Residentes la información o documentos necesarios para cumplir debidamente con los fines de este Reglamento.
3. Los residentes no propietarios serán responsables por cualquier daño causado por actuaciones suyas, de los residentes que habitan en la propiedad o de sus visitantes a cualquier equipo, propiedad o facilidad de la Asociación de Residentes y podrán ser demandados judicialmente por la compensación por los daños, costas y honorarios de abogados.
4. Residente que desee utilizar las facilidades físicas de la Asociación para actividades privadas se le requerirá cumplir con el documento "Acuerdo de Uso de las Facilidades de Parques" (Anejo). Deberá entregar su petición indicando la fecha y hora solicitada en la Caseta de Seguridad.
5. Los miembros de la Junta tendrán el derecho de gestionar la implementación de cualquier Ordenanza Municipal que se relacione con la limpieza, mantenimiento y apariencia del exterior de las residencias y sus entornos.

E. Nuevos Propietarios o Adquirentes

1. Toda persona que adquiera una propiedad ubicada en las urbanizaciones comprendidas por la Asociación de Residentes deberá obtener del vendedor evidencia de que está al día en el pago de las cuotas de mantenimiento o cuotas especiales aplicables, o deberá efectuar el pago de las mismas asumiendo así toda responsabilidad o compromiso de pago no efectuado por el vendedor. La certificación de pago se solicitará al Tesorero(a) de la Junta y/o al Agente Administrador.
2. Todo comprador estará obligado por la totalidad de las disposiciones de este Reglamento, será miembro de la Asociación de Residentes y efectuará el pago de las cuotas de mantenimiento o cuotas especiales aplicable a todos los propietarios que han firmado el documento para aceptar la implantación del sistema de Control de Acceso.
3. Toda persona que adquiera una propiedad ubicada en las urbanizaciones comprendidas por la Asociación de Residentes deberá solicitar al vendedor el (los) beepers y llaves que tenga. Podrá adquirir beepers de acceso para operar los controles de los portones y vallas de las dos entradas. De tener necesidad de hacer uso de los portones peatonales, podrá comprar hasta dos (2) llaves por residencia / propietario.

F. Normas relacionadas al orden, convivencia y la limpieza

Es el deber de todos los propietarios y residentes mantener sus propiedades limpias y ordenadas para evitar la propagación de plagas y enfermedades. Deberán promover la buena convivencia entre los vecinos. Por tal razón, deberá observar lo siguiente:

1. Los trabajos de mantenimiento deberán realizarse de lunes a sábado de 7:00AM a 6:00PM. No deberán realizarse en domingo a menos que sea una emergencia, la cual deberá ser comunicada a nuestros oficiales en la caseta de control de acceso.
2. El Propietario (Persona o Entidad Bancaria / Hipotecaria) de una casa desocupada, será responsable de mantener su propiedad cortando la yerba del frente y los patios. Las puertas y ventanas deben estar debidamente cerradas para evitar la entrada de animales y/o intrusos.
3. Mantener su residencia, piscina y alrededores en la mejor condición de orden, limpieza y apariencia. Mantenga limpia las aceras y cunetas para evitar que la basura se acumule en las alcantarillas. Podar las ramas de árboles que puedan interferir con las líneas eléctricas.
4. Sacar la basura, escombros y reciclaje lo más cerca al momento en que se espera pasen los camiones de recogido. El camión de recogido de basura está asignado para pasar todos los jueves, el de escombros todos los miércoles y el de reciclaje cada dos jueves. De necesitar llamar al MSJ para uno de estos servicios pueden hacerlo llamando al (787) 480-2602 (San Juan a tu Servicio).

5. No estacionar camiones, botes, chatarras frente a su residencia o vía pública. Tampoco se permite el estacionamiento en las calles de vehículos sin marbete. El Propietario se expone a una multa por parte de los Oficiales del Municipio de San Juan.
6. Si saca su mascota a pasear por la comunidad, asegúrese que este va con su collar y correa (“leash”). Recoja las heces fecales para evitar que estas puedan llegar a áreas que puedan contaminar las aguas o el ambiente en general. Nunca deberán dejarse solas en la calle / parques/ comunidad.
7. Evitar ruidos altos (música, etc.) especialmente en horas de la noche. El Código de Urbanismo del Municipio de San Juan, Ordenanza Número 7, Serie 2002-3 establece controlar el nivel de ruido en horario nocturno “ruidos excesivos”, de las 8:00PM a las 7:00AM.
8. Parques San Ricardo y San Álvaro: Si desean utilizar las facilidades de cualquiera de los dos parques (San Ricardo y San Álvaro) para alguna actividad familiar, deberán hacer la petición a la Secretaria quien les proveerá un documento a ser llenado para dichos propósitos.
9. No bloquear el buzón de una casa estacionando vehículos. De conformidad con la Regla 632.14 del Manual de Operaciones Postales, según enmendado o sobreseída por una Regla similar, se prohíbe estacionar frente a los buzones.

ARTÍCULO VI FACULTADES Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES

A. Facultades

1. La Asociación de Residentes realizará cualquier gestión, trámite o contrato necesario para la implantación, operación y mantenimiento del sistema de Control de Acceso peatonal y vehicular, y cumplir con los objetivos establecidos en este Reglamento e implantar las disposiciones del mismo.
2. Establecerá cuotas de mantenimiento o pagos no recurrentes (derramas) para cubrir los costos o gastos de instalación, operación y mantenimiento y administración del sistema de Control de Acceso y para otros fines relacionados para beneficio de la comunidad, según expuesto en el Artículo IV-F. Realizará gestiones de cobro de cuotas y efectuará reclamaciones de pagos por vía judicial.
 - a. Se dispone que, previo a la presentación de una derrama ante la consideración de la Asamblea, la Junta de Directores deberá haber aprobado un documento para la administración y fiscalización de los fondos; y deberá presentar un plan de cómo se invertirán los mismos.

3. Cuando un propietario miembro de la Asociación de Residentes falte a su responsabilidad del pago de cuotas por más de tres meses consecutivos, la Asociación de Residentes desactivará los "beepers" correspondientes a su unidad o unidades de vivienda y el servicio de llamadas para avisar llegada de un visitante hasta tanto el propietario ponga su cuenta al día.
 - a. La falta de pago de tres o más pagos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al 1% mensual del total adeudado o según establecido por ley. (Ver Artículo IX-Cobro de Cuotas de Mantenimiento).
4. Planificará, promoverá y realizará actividades de confraternización, educativas, recreativas, deportivas y culturales que propendan al bienestar general de la comunidad, fomentar la sana convivencia, y propiciar un ambiente seguro y tranquilo para todos los residentes.

B. Reglas De Procedimientos

1. En las Asambleas de la Asociación, así como en las reuniones de la Junta de Directores, se garantizará la libre expresión de ideas sobre asuntos de interés de la comunidad.
2. La Junta de Directores hará sus deliberaciones mediante mayoría simple.
3. Autoridad Parlamentaria: Excepto cuando se disponga de otra forma en este Reglamento, o en las reglas de procedimiento adoptadas para una reunión en particular, las reglas de orden y procedimiento parlamentario para toda reunión de esta asociación, sus equipos de trabajo, serán conformes a las normas y reglas establecidas en " Manual Sencillo de Reglas Parlamentarias ", 3ra Edición de 2012 del Prof. Carlos Carrión.

C. Asambleas

1. Asambleas Ordinarias —La Asamblea es el máximo organismo rector de las funciones de la Asociación de Residentes. Tendrá la facultad de considerar los informes de los trabajos realizados por la Junta de Directores, informes sobre las finanzas de la Asociación de Residentes, aprobar y enmendar el Reglamento y cubrir, mediante elección celebrada conforme dispone este Reglamento, las vacantes de los miembros de la Junta de Directores, así como otros asuntos que se sometan a la consideración de la asamblea.

La Asociación celebrará una Asamblea Ordinaria Anual de todos los propietarios. Esta Asamblea deberá ser convocada dentro de los siguientes sesenta (60) días del cierre del año fiscal en 30 de septiembre. La convocatoria se hará por escrito y firmada por el presidente(a) y el secretario(a) y circulada a cada propietario con por lo menos veinte (20) días de antelación a la fecha designada. Deberá incluir: fecha, hora, lugar de la asamblea y la agenda de asuntos a tratar. Constituirá notificación suficiente la entrega de la misma en la residencia del propietario que resida dentro de los límites territoriales de la

Asociación de Residentes y por correo regular a los propietarios que residan fuera de los límites territoriales de la Asociación de Residentes. En la Asamblea Anual se dará lectura al informe anual del Presidente(a) y Tesorero(a), se elegirán los miembros de la Junta de Directores, y se discutirá la agenda y cualquier otro asunto nuevo que se presentara.

2. **Asambleas Extraordinarias** –La Asociación de Residentes se reunirá en Asamblea Extraordinaria cuando lo acuerde la Junta de Directores o cuando lo soliciten por escrito por lo menos una tercera parte de los propietarios. La solicitud de una Asamblea Extraordinaria indicará el propósito de la misma y este se incluirá en la convocatoria o notificación a los propietarios de la Asociación de Residentes.

ARTÍCULO VII VOTACIÓN EN ASAMBLEA DE LA ASOCIACIÓN

A. Determinación Del Quorum

1. El quorum para las reuniones de los miembros de la Asociación de Residentes consistirá de por lo menos el treinta y tres por ciento (33%) de la totalidad de los propietarios de la Asociación de Residentes con derecho al voto, de conformidad con la Ley Núm. 452 de 23 de septiembre de 2004, ahora Ley Núm. 164-2009. Todos los "proxys" o poderes debidamente registrados por el secretario de la Asociación de Residentes previo al comienzo de la Asamblea contarán para el quorum reglamentario.
2. Cuando en una Asamblea no se obtenga el quorum de 33% por falta de asistencia de suficientes propietarios, pasados treinta minutos de la hora convocada para dicha Asamblea los propietarios presentes constituirán quorum, cualesquiera sean el número de estos, y se procederá con los trabajos de la Asamblea.

B. Acuerdos De La Asamblea

1. El aumento o disminución de la cuota de mantenimiento deberá contar con la aprobación de una mayoría simple de la matrícula hábil para votar, según los procedimientos establecidos en este Reglamento o según establecido por ley.
2. El establecimiento de pagos no recurrentes (derramas) deberán contar con la aprobación de una mayoría de dos terceras partes (2/3) de la matrícula hábil para votar, según los procedimientos establecidos en este Reglamento o según establecido por ley
3. Cada dueño o propietario tendrá derecho a un (1) voto, por propiedad. Cuando la propiedad perteneciere a una persona jurídica, esta designará mediante un "proxy" a uno de los oficiales para que asista a las reuniones y ejerza el derecho al voto que le corresponde.

4. Cualquier propietario con derecho a voto podrá emitir un voto por poder o "proxy" por cada propiedad que posea. El "proxy" deberá constar por escrito, contener las instrucciones específicas del mandata, incluir datos específicos de identificación del portador de dicho poder, estar fechado y firmado por su emisor. Todos los "proxys" debidamente otorgados deberán ser registrados con el Secretario(a) antes del comienzo de la Asamblea. Los "proxys" debidamente registrados contarán para la determinación de quorum reglamentario según se dispone en este Reglamento.
5. Los acuerdos se reflejarán en un acta. La misma contendrá el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, registro y número de dueños presentes, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas y acuerdos tornados y los votos a favor y en contra de las mismas.
6. El acta será certificada al final de su texto por el(la) Presidente(a) y el Secretario(a), o por dos miembros de la Junta en caso de que estos estuvieran ausentes.
7. La votación para cualquier elección, o sobre cualquier asunto, podrán ser a viva voz o secreta.

ARTÍCULO VIII

JUNTA DE DIRECTORES

A. Composición

La Asociación de Residentes estará dirigida por una Junta de Directores elegida por sus propietarios en Asamblea Anual. La Junta estará integrada por un Presidente(a), un (1) Vice-Presidente(a), Tesorero(a), Secretario(a), que constituirán la Junta de Directores y un número de vocales que puede fluctuar entre seis (6) y doce (12). Los miembros de la Junta de Directores serán nombrados por un término de dos (2) años y los vocales por un término de un (1) año y todos los miembros podrán ser reelectos.

La Asamblea elegirá a los candidatos a puestos en la Junta de Directores en votación secreta o abierta. Podrán nominarse candidatos para cada vacante, sin limitación, siempre que sean miembros de la Asociación de Residentes y estén debidamente secundados.

Los miembros de la Junta de Directores electos tomarán posesión de sus cargos en la reunión de la Junta correspondiente al mes próximo a la fecha de la celebración de la Asamblea en que se efectuó la elección. Permanecerán en sus puestos hasta que termine el término para el cual fueron electos.

El miembro de la Junta que se ausente a tres (3) reuniones consecutivas sin excusa razonable, podrá ser removido con el voto de 2/3 partes de los miembros de la Junta si alguno de sus integrantes lo propone y la moción es secundada.

B. Elecciones

Las elecciones para seleccionar a la Junta de Directores se celebrarán durante la Asamblea Anual, según estipulado en Artículo VI Sección C-1, en el día, hora y lugar establecido por la Junta de Directores, el lugar será dentro de los límites territoriales de la Asociación de Residentes. Se citará para elección mediante convocatoria por escrito por lo menos con veinte (20) días de antelación. La Junta nombrará previo a la Asamblea un Equipo para identificar candidatos para la Nueva Junta.

La Junta nombrará a un Equipo de Escrutinio compuesto por tres (3) miembros de la Asociación de Residentes, el cual tendrá la función en la Asamblea de contar los votos y determinar los miembros electos por posición.

Los miembros de la Junta tendrán que ser dueños de una propiedad dentro de los límites territoriales de la Asociación de Residentes; estar al día en el pago de sus cuotas; ser residentes de la urbanización y no podrán nombrar apoderados para actuar en su lugar.

C. Facultades y Responsabilidades

La Junta de Directores será responsable de la dirección y administración de todas las actividades de la Asociación de Residentes, velando por el cumplimiento de las disposiciones de Ley aplicables y de este Reglamento.

A tales fines podrá nombrar, entre los miembros de la Asociación de Residentes, los Equipos de trabajo que estime necesarios para que le asistan en el cumplimiento de los propósitos de la Asociación de Residentes y efectuar aquellos contratos de servicio de diversa naturaleza, tales como cobro de cuotas, seguridad, mantenimiento, seguros, auditoría y otros relacionados con los fines de este Reglamento, que estime necesario, así como aprobar el desembolso del costo de los mismos, con cargo a los fondos de la Asociación de Residentes.

Ningún miembro de la Junta de Directores tendrá capacidad individual para actuar a nombre de la Junta o de la Asociación de Residentes, salvo cuando medie acuerdo o resolución escrita que le faculte a tales fines.

Los miembros de la Junta de Directores no recibirán compensación alguna por sus servicios. La Junta de Directores podrá autorizar reembolso a miembros de la misma por gastos incurridos, debidamente documentados y a nombre de la Asociación de Residentes.

La Junta de Directores también tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Los miembros de la Junta de Directores desempeñarán las funciones de los puestos para los cuales fueron electos durante el período de su incumbencia o hasta que se constituya una nueva Junta, salvo el caso de renuncia, sustitución, incapacidad, muerte o que el miembro venda su propiedad.

2. Los miembros de la Junta podrán renunciar en cualquier momento mediante notificación escrita a los demás miembros. Deberán notificar su intención de renunciar con por lo menos 20 días para propiciar de ser necesario un proceso de transición efectivo.
3. Los miembros de la Junta asistirán puntualmente a las reuniones de la Junta de Directores y las Asambleas de la Asociación de Residentes, velarán por el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y los objetivos de la Asociación de Residentes y cumplirán fielmente los deberes de sus cargos.
4. Cuando un miembro de la Junta cese en sus funciones será responsable de entregar dentro de diez (10) días laborables a la Junta de Directores todos los documentos y propiedad de la Asociación de Residentes que obren en su poder o que tuviere en su custodia.

D. Deberes De Los Integrantes De La Junta De Directores

1. Presidente

- a. El (La) Presidente(a) de la Junta de Directores será el funcionario administrativo principal de la Asociación de Residentes y presidirá todas las reuniones y actividades de la misma.
- b. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
- c. Representará a la Asociación de Residentes en todos los actos oficiales.
- d. Someterá cada año a la Asociación de Residentes, en su Asamblea Anual, un informe de las operaciones efectuadas y asuntos o actividades pendientes que serán parte del plan de trabajo para el año siguiente.
- e. Firmará junto al tesorero(a) los comprobantes, contratos, cheques, documentos relacionados con las finanzas de la Asociación de Residentes, velando siempre por la correcta utilización de los fondos y el cumplimiento con cualesquier requerimiento de ley.
- f. Firmará, junto al secretario(a), las minutas, convocatorias, resoluciones de la Asamblea y la Junta y otros documentos pertinentes.
- g. Convocará reuniones de la Junta.
- h. Podrá encomendar a Equipos de Trabajo aquellos asuntos que requieran atención especial.
1. Desempeñará otras funciones o deberes inherentes al cargo.

2. Vice-presidente(a)

- a. El (La) Vice-presidente(a) colaborará con el (la) Presidente(a) en la ejecución de sus funciones administrativas y le sustituirá durante su ausencia o incapacidad.
- b. Desempeñará aquellas funciones o deberes que la Junta le encomiende.

3. Tesorero(a)

1. El (La) Tesorero(a) será el responsable de supervisar el uso, manejo y desembolso de los fondos y activos de la Asociación de Residentes, conforme a la legislación y reglamentación aplicable, así como las determinaciones de la Junta de Directores. A tales fines, velará por la corrección en el manejo de las cuentas de la Asociación de Residentes, conforme a las sanas normas de contabilidad y manejo de fondos.
2. Someterá cada año a los miembros de la Asociación de Residentes en su Asamblea Anual un Informe del manejo de los fondos y un Estado Financiero de la Asociación. Además, en las reuniones de la Junta, presentará un Informe de las operaciones fiscales de ese periodo.
3. Mantendrá los libros de contabilidad y documentos relativos al manejo de fondos de la Asociación de Residentes disponibles en todo momento para ser inspeccionados por la Junta de Directores o por cualquier titular que los solicite mediante cita previa.
4. Firmará junto al presidente(a), vice-presidente(a) o secretario(a) los comprobantes de pago, cheques, contratos emitidos o formalizados previa autorización de la Junta de Directores.
5. Depositará y retirará fondos de la Asociación de Residentes en el banco designado por la Junta de Directores para cumplir con las obligaciones de la Asociación.
6. Desempeñará cualquier otra función relacionada que se le encomiende.

4. Secretario(a)

- a. El (La) Secretario(a) de la Junta será el custodio de los documentos oficiales de la Asociación de Residentes. Certificará el quorum en las reuniones y/o asambleas y redactará y certificará las actas y minutas de los procedimientos.
- b. Convocará, previa coordinación con el presidente(a), a las reuniones de la Asociación de Residentes y las reuniones de la Junta de Directores, notificará conforme al Reglamento y llevará récord de los procedimientos.
- c. Mantendrá un directorio de todos los miembros de la Asociación de Residentes.
- d. Informará a los propietarios y residentes las resoluciones o acuerdos que la Junta determine informar y velará por la divulgación de los mismos.
- e. Estará a cargo de la organización, distribución y logística necesaria para efectuar las reuniones de la Asamblea y la Junta de Directores.
- f. Firmará, junto al presidente(a) las convocatorias, actas, minutas, resoluciones, acuerdos y toda la documentación oficial que requiera su firma por la naturaleza del cargo.
- g. Desempeñará otras funciones relacionadas con su cargo y que le sean encomendadas.

5. Vocales

- a. Los vocales en la Junta cumplen la función de representantes de calle y son el enlace entre la Junta y los vecinos de cada calle. Su función es llevarle la información sobre los trabajos de la Asociación de Residentes y a los vecinos a su cargo, según la distribución de tareas que determine la Junta, y traer sus preocupaciones ante la Junta.
- b. Los vocales sirven como grupo de apoyo a los integrantes del Equipo Ejecutivo de la Junta en tareas específicas que se asignen. Podrán ejercer funciones afines a los deberes de dicho equipo de trabajo.

6. Reuniones De La Junta De Directores

- a. La Junta de Directores se reunirá trimestralmente en las fechas acordadas por los integrantes, o cuantas veces los asuntos lo requieran, previa notificación del secretario(a) a los directores, con no menos de quince (15) días de antelación. La notificación puede ser por escrito mediante llamada telefónica, contacto personal o correo electrónico.
- b. El presidente podrá convocar a reuniones especiales de la Junta previa notificación a los directores con tres (3) días de antelación mediante llamada telefónica, contacto personal o correo electrónico. En situaciones extraordinarias la Junta se podrá reunir sin límite de tiempo para la notificación.
- c. Constituirá quorum en la reuniones de la Junta la asistencia de una mayoría simple (la mitad + uno) de los integrantes de la Junta de Directores.
- d. La ausencia injustificada a tres (3) reuniones consecutivas de la Junta de Directores o de la Asociación será causa suficiente para que se declare vacante su cargo mediante voto mayoritario de la Junta si alguno de sus integrantes lo propone y la moción es secundada.
- e. Los acuerdos de la Junta de Directores se tomarán por el voto de la mayoría de los Directores presentes en reuniones debidamente constituidas, salvo en los casos en que este reglamento disponga algo distinto.

7. Otras Responsabilidades

En cualquier caso en que la Asociación de Residentes y/o cualquier miembro de la Junta de Directores sea demandado en su carácter oficial o en su carácter personal debido a actos u omisiones incurridos de buena fe en el curso de su desempeño como miembro de la Junta, y dentro del marco de sus funciones, podrá solicitar que la Junta de Directores le provea representación legal y posteriormente asuma el pago de cualquier sentencia que pueda recaer sobre su persona.

ARTÍCULO IX CUOTA DE MANTENIMIENTO

A. Cobro de Cuotas

1. Los propietarios miembros de la Asociación de Residentes pagarán una cuota mensual por la cantidad aprobada por Asamblea debidamente constituida. La cuota de mantenimiento se pagará mensualmente, por adelantado, no más tarde del quinto (5to) día de cada mes.

Al propietario miembro que incurra en mora (dos cuotas vencidas) se le requerirá el pago mediante correo certificado o electrónico, con acuse de recibo y de no efectuar el mismo en un plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por vía judicial. En este caso, el propietario será responsable del pago de las costas, gastos de cobro, ejecución, embargo, honorarios de abogado y/o cualquier otro gasto relacionado que incurra la Asociación como parte del proceso de cobro. (Gastos Legales Asociación).

En caso de un propietario incurrir en atrasos se calcularán los cargos de la siguiente manera:

- a. Las cuotas que no sean satisfechas en el término fijado mensual devengarán intereses al tipo máximo legal fijado por la Junta Reguladora de Tasas de Interés (para préstamos personales concedidos por la banca comercial).
- b. Se dispone un cobro de penalidad de hasta un 10% de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad según lo disponga la ley.
- c. La falta de pago de tres o más pagos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al 1% mensual del total adeudado, según lo disponga la ley.
- d. Gastos Legales Asociación: El Propietario será responsable del pago de las costas, gastos de cobro, ejecución, embargo, honorarios de abogados y/o cualquier otro gasto relacionado que incurra la Asociación como parte del proceso de cobro.
 - i. Previo a Corte:
 1. Se registrarán los cargos legales según facturados. (Análisis de cuenta, cartas / gestiones legales, estudios de título, etc.).
 - ii. Una vez en Corte:
 1. Se facturará al Propietario el 33% del balance de la deuda.
 2. Se facturarán todos los cargos / costos que incurra el representante legal y/o la Asociación, como parte del proceso de cobro de la deuda.
- e. Cuando por vía judicial se establezca un gravamen sobre la propiedad de un titular moroso, el adquirente voluntario del inmueble así gravado será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude hasta el

momento de la transmisión. Por otro lado, el que adquiriera involuntariamente, como sucede con el acreedor hipotecario que en cobro de su crédito adquiere dicho inmueble, será responsable de las deudas según la ley lo disponga.

2. La cuota se aumentará solamente mediante la aprobación de una mayoría simple (50% +1) de la matrícula hábil para votar, de los miembros debidamente constituidos en Asamblea según provee este Reglamento. En el caso de que se cite a una Asamblea para enmendar la cuantía de cuota, para tener derecho al voto, el propietario miembro deberá estar al día en el pago de sus cuotas. Para estos fines, se dispone que todo propietario miembro que tenga más de tres (3) meses de atraso en sus cuotas se considerará con retraso en sus cuotas.

B. Uso de Fondos

Los fondos que recibe la Asociación de Residentes, ya sea de donativos legislativos, cuotas de mantenimiento u otros se utilizarán únicamente para los fines y en beneficio de la Asociación de Residentes, conforme a los procedimientos establecidos en este Reglamento. Se dispone que el dinero recaudado se utilice para el mantenimiento del sistema de control de acceso, áreas comunes y para estimular el bienestar colectivo de todos los residentes.

En caso de acordarse la disolución permanente y definitiva de la Asociación de Residentes por la Asamblea, la Junta de Directores tomará las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento con los requisitos de remoción de estructuras o instalaciones de acceso, responsabilidad sobre los pasivos o compromisos de pagos contraídos y en el caso de existir activos no comprometidos al momento de la disolución, la Junta de Directores vigente podrá proponer en Asamblea que se donen los activos sobrantes a una(s) entidad(es) benéfica(s) o sin fines de lucro similares. Así también, la Asamblea podrá proponer otras alternativas.

ARTÍCULO X NORMAS DE ACCESO A LAS URBANIZACIONES

A. Servicios de Emergencias

Los servicios de emergencias tales como policía, bomberos, ambulancias públicas o privadas, empleados del municipio o gobierno estatal que presten servicios esenciales tales como agua, electricidad, teléfono, recogido de desperdicios y otros, en el ejercicio de sus funciones oficiales, tendrán libre acceso. El residente que llame a un servicio de emergencias (policía, bomberos, ambulancias y otros) debe indicarle al proveedor del servicio el procedimiento a seguir para lograr el acceso.

B. Protocolo de Seguridad:

En caso de ocurrir algún incidente que afecte la seguridad de nuestras residencias o comunidad en general se deberá actuar de la siguiente manera:

1. Si usted nota la presencia de intrusos, inmediatamente debe llamar a nuestro Oficial de Control de Acceso en la caseta al 787-756-7068. Ellos tienen instrucciones de llamar tanto a la Policía Estatal (Cuartel de Caimito – (787) 720-2040 / 2050) y a la Policía Municipal (Cuartel de Montehiedra - (787) 720-1817).
2. Usted puede llamar también a la Policía Estatal / Municipal.
3. **Nunca enfrente a los intrusos.** Active la alarma de su auto y llame a los vecinos.
4. No deje artículos en su auto que puedan llamar la atención y propicien la rotura de cristales y/o cerraduras.

ARTÍCULO XI ENMIENDAS AL REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser enmendado en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, debidamente constituida o convocada para ese propósito, o por referéndum, requiriéndose que las enmiendas propuestas se le entreguen por escrito a todos los propietarios y residentes de la Asociación de Residentes con por lo menos cinco (5) días de antelación a la de la Asamblea o Referéndum. Será necesario que las enmiendas sean aprobadas por una mayoría simple del quorum establecido.

ARTÍCULO XII DISPOSICION ESPECIAL

Ningún propietario, residente o arrendatario utilizará el total o parte del total del inmueble para propósitos distintos al uso residencial, según este concepto se define en la ley y jurisprudencia vigente. Por tal razón, el inmueble no podrá utilizarse para fines comerciales, según ese término ha sido interpretado por la ley y la jurisprudencia.

No se permiten usos multifamiliares, a menos que la Oficina de Gerencia de Permisos del Gobierno de Puerto Rico (OGPE) o la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan así lo autoricen.

ARTÍCULO XIII SITUACIONES NO PREVISTAS

La Junta de Directores podrá tomar medidas para atender situaciones no previstas en la forma que sirva a los mejores intereses y propósitos de la Asociación de Residentes, siempre que no constituya una violación a las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO XIV SEPARABILIDAD

Si por virtud de legislación o determinación judicial, cualquier disposición de este Reglamento es declarada nula o ineficaz en toda o en parte, dicha disposición se dará por derogada y no afectará la validez de las demás disposiciones, las cuales continuarán en todo su vigor y eficacia.

ARTÍCULO XV: DEROGACIÓN Y APROBACIÓN DE NUEVO REGLAMENTO

DEROGACIÓN

Se deroga el Reglamento General de la Asociación de Residentes de San Juan Gardens, Horizons y Romany, Inc. según enmendado en octubre de 1996, en octubre 2001 y en agosto de 2011 y cualquier otro reglamento relacionado. Este reglamento será revisado en un periodo no menor de 3 años ni mayor de 5. Sin embargo, no exime que pueda tener algún cambio en el proceso por cambios en las leyes.

APROBACIÓN:

Se aprueba este Reglamento después de haberlo circulado a la totalidad de los Propietarios /Representantes (debidamente autorizados por escrito por el Propietario) y se obtenga la aprobación de una mayoría simple de los Propietarios / Representantes Hábiles para votar.

ARTÍCULO XVI: VIGENCIA

Este Reglamento entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación por los propietarios de la Asociación de Residentes mediante Asamblea Ordinaria, Extraordinaria o por Referéndum de la Asociación de Residentes.

Aprobado en Referéndum (votación de la matrícula hábil) de la Asociación de Residentes y ratificado por el Equipo de Reglamento y la Junta de Directores el **29 de octubre de 2019**.

Presidente –Jaime J. Ramírez

Secretaria –Mirna Guzmán

Tesorero – Líder Equipo de Revisión de Reglamento –Nelson Fonseca





NOTIFICACIÓN DE TRASPASO DE RESIDENCIA EN CALLE _____
Cuenta C.A.S.A.- _____

ADQUIRIENTE DEBE COMUNICARSE CON C.A.S.A. (CONDOMINIUM ADMINISTRATION SERVICES & ACCOUNTING, CORP) AL (787) 946-7304 PARA CUADRAR EL PAGO DE LA CUENTA DE MANTENIMIENTO _____ (\$100 / MES).

NOTA: ADQUIRIENTE ES RESPONSABLE DE TODA DEUDA DEJADA POR VENDEDOR PUEDE DEJAR DOCUMENTOS EN CASETA DE CONTROL DE ACCESO

Propietario Actual (Vendedor):

Nombre: _____ **Nombre:** _____
(Letra de Molde con 2 Apellidos) (Letra de Molde con 2 Apellidos)
Dirección Residencia: _____
Dirección Postal Propietario (Vendedor): _____
Teléfono: _____ **Teléfono** _____ **Correo Electrónico:** _____
Fecha de la Transacción: _____

Propietario Adquiriente:

Nombre: _____ **Nombre:** _____
(Letra de Molde con 2 Apellidos) (Letra de Molde con 2 Apellidos)

Lic. Conducir o Núm. SS: _____ **Lic. Conducir o Núm. SS:** _____

Teléfono: _____ **Teléfono** _____ **Correo Electrónico:** _____

Fecha de la Transacción: _____ **Correo Electrónico:** _____

Dirección Física: _____

Dirección Postal: _____

No. De Beepers: _____

NOTA: Propietario y Adquiriente confirman que Propietario Vendedor ha entregado a Adquiriente una copia del Reglamento de la Asociación de Residentes de San Juan Gardens, Horizons y Romany y los Beepers. De no ser así, deberán notificarlo para hacer llegar una copia y orientarle en cómo conseguir beepers.

Firma Vendedor

Firma Adquiriente

Fecha

COPIA DE ESCRITURA O DOCUMENTO QUE OFICIALIZA LA TRANSACCIÓN DEBERÁ SER ENTREGADA A LA JUNTA DE LA ASOCIACIÓN (A TRAVÉS DE LA OFICIAL DE CONTROL DE ACCESO).



ACUERDO DE USO DE LAS FACILIDADES DE PARQUES

(FACILIDADES DEBERÁN SER RESERVADAS CON 4 SEMANAS DE ANTICIPACIÓN)

FECHA DE USO _____ HORA(S) _____

ACTIVIDAD _____

PARQUE SAN ALVARO _____ PARQUE SAN RICARDO _____

Yo _____, Residente de _____

Entrego a la Asociación de Residentes, ARSJGHR, la cantidad de \$50 no reembolsables (cheque o giro a nombre de la Asociación) por concepto del uso de las facilidades recreativas en el parque San Álvaro o San Ricardo de nuestra comunidad. El uso de las facilidades no deberá exceder de las 10:00PM.

ME COMPROMETO A CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES NORMAS

1. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas.
2. Se recogerá y removerá del Parque toda basura generada.
3. Los Parques no tienen facilidades de agua por lo que se llevará agua para limpiar el gasebo.
4. Se proveerá baño portátil para invitados de ser necesario.
5. Se removerán del Parque todo accesorio decorativo como globos, adornos, etc.
6. No se permitirá el uso de motoras, camiones, "four tracks", u otro vehículo de motor dentro de los Parques.
7. No pintar el gasebo, la cancha y/o las verjas con crayones o marcadores de color.
8. No colocar tachuelas, grapas o material punzante en ninguna de las facilidades de los Parques.
9. Respetar la tranquilidad de los vecinos evitando música con volumen alto y ruidos excesivos.
10. No se podrá prohibir el acceso a la pista de caminar y área de juego a otras personas que deseen utilizarlas.

**CERTIFICO QUE HE LEIDO, ENTIENDO Y ACEPTO CADA UNA DE LAS CLAUSULAS DE ESTE
ACUERDO**

RESIDENTE

REPRESENTANTE ARSJGHR



RELEVO DE RESPONSABILIDAD USO DE PARQUES

Fecha: _____

Sr(a). _____
Dirección Calle _____
Urbanización _____
San Juan, PR 00926

Estimado (a):

Según acordado, la Asociación de Residentes de San Juan Gardens, Horizons y Romany Inc. ARSJGHR, hace disponible las facilidades del Parque **San Ricardo** / **San Álvaro** (marcar Parque a usar) para su uso en la **fecha y hora** _____.

"Los Propietarios, Residentes y Visitantes de la Residencia localizada en la calle _____ relevan a la Asociación de Residentes San Juan Gardens, Horizons y Romany Inc., ARSJGHR, y al Municipio de San Juan de cualquier responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa y/o relevan también en cuanto a cualquier reclamación que terceras personas pudieran hacer, incluyendo agentes, representantes, de las propias partes por cualquier daño que pudieran ocasionar o sufrir con motivo de las actividades a realizar en el Parque _____ el día _____, de _____ de 20____."

Al terminar la actividad deberán recoger toda basura generada y dejar limpio el gasebo y facilidades usadas.

Muchas gracias por su atención al respecto. Favor de devolver debidamente firmado previo al inicio de la actividad.

Presentado Por;

Aceptado Por:

Representante ARSJGHR

Residente