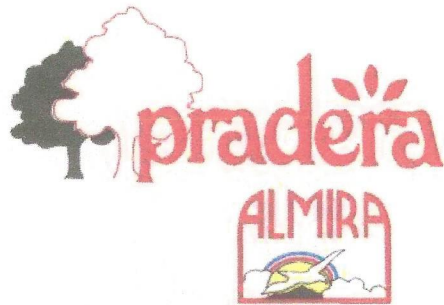


ASOCIACIÓN DE RESIDENTES



PRADERA - ALMIRA, INC.

JUNIO 2008

CAPÍTULO I - NOMBRE, DECLARACION DE PRINCIPIOS, SEDE, BASE LEGAL Y DEFINICION DE TÉRMINOS**ARTÍCULO I - NOMBRE**

El nombre de la organización es asociación de Residentes Pradera - Almira, Inc., una corporación sin fines de lucro bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

ARTÍCULO II - DECLARACION DE PRINCIPIOS

Ante la alarmante incidencia de actividad criminal en Puerto Rico, particularmente en el área metropolitana de San Juan las comunidades residenciales han buscado la forma de atacar ese problema. En un esfuerzo por proteger la vida y la seguridad comunes y ayudar a la Policía de Puerto Rico en su gestión, dichas comunidades han tomado la iniciativa de entre otras cosas, desarrollar el proyecto de acceso controlado a las mismas. La comunidad Pradera -Almira no ha sido la excepción.

Apoyados En la Ley Num. 21 del 20 de mayo de 1987 y de la Ley Num. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, un nutrido grupo de nuestros residentes se dio a la tarea de solicitar y obtener del Municipio de Cataño la debida Ordenanza Municipal para el establecimiento del proyecto de acceso controlado a nuestra comunidad.

El propósito de esta Asociación es promover y fortalecer una convivencia segura y tranquila de todos los residentes de esta comunidad, además de fomentar la ayuda mutua y el realce comunitario a través de desarrollo de diversas actividades.

ARTÍCULO III - SEDE

La Asociación de Residentes Pradera - Almira, Inc. En adelante conocida como la Asociación, tendrá su sede oficial en la comunidad comprendida por las urbanizaciones Pradera y Almira, del Municipio de Cataño, Puerto Rico. La localización exacta de su oficina será determinada por la Junta de Directores de la Asociación. Toda correspondencia será dirigida al PO Box 50301, Toa Baja, P.R. 00950.

ARTÍCULO IV - BASE LEGAL

La base legal para este reglamento es la **Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987**, según enmendada en el 1988, **Ley 156; 1992, Ley 22; 1997, Ley 77; 1998, Ley 336** conocida como **LEY DE CONTROL DE ACCESO DE 1987** y la **Ley 75 del 24 de junio de 1975** según enmendada, conocida como la **LEY ORGANICA DE LA JUNTA DE PLANIFICACION**.

En la exposición de motivos de la Ley se le permite a las personas que residan en urbanizaciones, calles o comunidades con un solo acceso o con varios accesos que no constituyan vía de paso o de comunicación por el que tenga que transitarse para llegar a otras comunidades, obtener autorización para controlar la entrada a sus calles dentro del área residencial.

La **Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987**, según enmendada, permite que los residentes de una urbanización o comunidad controlen el acceso vehicular y peatonal a sus calles e inmediaciones. El propósito de la citada ley es proveer a nuestra ciudadanía un instrumento adicional para combatir la criminalidad y así lograr una participación más activa de nuestras comunidades en la lucha contra el crimen. Se trata de un mecanismo que la Ley concede a la ciudadanía para que participe efectivamente en su propia protección, permitiendo que los recursos de la Policía de Puerto Rico se puedan utilizar adecuadamente en áreas de alta incidencia criminal.

ARTÍCULO V - DEFINICION DE TÉRMINOS

- a. **Ley-** Se refiere a la **Ley 21 del 20 de mayo de 1987**, según enmendada en el 1988, **Ley 156; 1992, Ley 22; 1997, Ley 77; 1998, Ley 336** conocida como **LEY DE CONTROL DE ACCESO DE 1987**, la cual crea el **Control de Acceso** y la **Ley 75 del 24 de junio de 1975** según enmendada, conocida como la **LEY ORGANICA DE LA JUNTA DE PLANIFICACION**.
- b. **Reglamento-** Documentos que contiene las órdenes y reglas más importantes que gobiernan una organización.
- c. **Asociación-** Se refiere a la Asociación de Residentes Pradera –Almira, Inc.
- d. **Residentes-** Personas que vive en la comunidad Pradera – Almira
- e. **Propietario-** Es aquel titular o asociado que tiene inscrita su (s) propiedad (es) en el Registro de la Propiedad correspondiente o el poseedor de ésta según escritura pública al efecto, o documento legal aceptable, según aprobado en asamblea.
- f. **Arrendatario-** Es aquella persona que mediante contrato alquila una propiedad en la comunidad Pradera – Almira.
- g. **Visitante-** Aquella persona que no es propietario o arrendatario y solicita acceso a la comunidad con el fin de realizar gestiones oficiales visitar a algún residente.
- h. **Junta-** Se refiere a la Junta Directiva de la Asociación de Residentes Pradera – Almira, Inc.
- i. **Comités-** Se refiere a los grupos de trabajos permanentes o temporeros organizados en la Asociación que tienen unas funciones específicas por mandato reglamentario, directivo o asamblea.

- j. Representante de Área- Se refiere a la persona encargada de canalizar las diferentes opciones y preocupaciones de los residentes de su calle ante la Junta.
- k. Autoridad Parlamentaria- Es el manual o libro de procedimiento Parlamentario por el cual se regirán la Junta Directiva, los comités y otros grupos de trabajo en sus reuniones internas y asamblea.
- l. Quórum- Es la cantidad mínima de personas que se requieren en una reunión o asamblea para que los trabajos sean de carácter oficial, validos legales y aplicables a la totalidad de las personas miembros de la Asociación, la Junta Directiva o un Comité.
- m. Proxy- Es un propietario que le da a otra persona autoridad para que lo represente con voz y voto en la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria.
- n. Titular- Es toda persona poseedor o dueño de un Derecho Real sobre una propiedad inmueble, que también posea evidencia de ella.
- o. Escritura de Servidumbre en Equidad o Escritura Restrictiva - Es un documento legal debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, que establece unas condiciones restrictivas constituidas unilateralmente por el urbanizador que limitan las facultades de futuros adquirientes con respecto al uso y las edificaciones permisibles. Las restricciones constituyen derechos reales oponibles erga omnes. Entre los predios afectados se crea entonces “una relación de servidumbre recíprocas, pues cada lote o solar es predio sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización”. Todo adquiriente de una propiedad sujeta a una servidumbre en equidad o restrictiva debidamente inscrita y válida, tiene el deber de cumplir con las limitaciones y condiciones que establezca dicha servidumbre. Cualquier condición restrictiva al uso de la propiedad debe interpretarse de manera estricta y limitada.
- p. Asociado - es aquel titular o propietario y es miembro de la Asociación de Residentes Pradera – Almira, Inc.
- q. Asociado Activo - es aquel titular o asociado que está acogido al sistema de control de acceso y autoriza a la Asociación de Residentes Pradera – Almira, Inc., el cobro de cuota de mantenimiento y

seguridad y que a su vez está al día en sus pagos y goza de todos los servicios.

- r. Asociado No Activo - es aquel titular o asociado que está acogido al sistema de control de acceso y autoriza a la Asociación de Residentes Pradera – Almira, Inc., el cobro de cuota de mantenimiento y seguridad y que a su vez **NO** está al día en sus pagos, por lo que no gozan de todos los servicios.
- s. Residente No Abonado – es aquel titular o residente que no se acogió al sistema de control de acceso a su inicio y que el Tribunal exige venderle el dispositivo de acceso para entrar a la comunidad y a su residencia. **No** goza de los privilegios que tienen los demás Asociados Activos. Esto no será impedimento para que pueda acceder libremente por el control de acceso.

CAPÍTULO II - APLICABILIDAD

Este reglamento contiene las órdenes, reglas y leyes que serán aplicables a toda persona que sea residente, arrendatario o visitante de la comunidad Pradera-Almira en el Municipio de Cataño, Puerto Rico, según la **Ley 21 del 20 de mayo de 1987**, según enmendada en el 1988, **Ley 156; 1992, Ley 22; 1997, Ley 77; 1998, Ley 336** conocida como **LEY DE CONTROL DE ACCESO DE 1987**, la cual crea el **Control de Acceso** y a la **Ley 75 del 24 de junio de 1975**, conocida como la **LEY ORGANICA DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN**, según enmendada.

CAPÍTULO III - ASPECTOS GENERALES DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO I - PROPÓSITO

El propósito principal de este reglamento es establecer las órdenes leyes y reglas necesarias que ayuden a promover y proteger el bienestar social y seguridad de todos los residentes de la comunidad Pradera-Almira que han adoptado el control de acceso según establece la **Ley 21 del 20 de mayo de 1987**, según enmendada en el 1988, **Ley 156; 1992, ley 22; 1997, ley 77; 1998, ley 336** conocida como **LEY DE CONTROL DE ACCESO DE 1987**, la cual crea el **Control de Acceso** y a la **Ley 75 del 24 de junio de 1975**, según enmendada, conocida como la **LEY ORGANICA DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN**.

ARTÍCULO II - OBJETIVOS

Los objetivos de esta Asociación serán los siguientes:

- A. Organizar y mantener el proceso de control de acceso en la comunidad Pradera – Almira.
- B. Fomentar lazos de unión, ayuda mutua y amistad entre los

residentes de nuestra comunidad que sirvan además para lograr una mejor calidad de vida.

- C. Contratar los servicios de seguridad y mantenimiento para velar por la seguridad de los residentes y de las facilidades recreativas y comunales.
- D. Administrar los bienes comunes. Promover la realización de actividades culturales, sociales, cívicas y deportivas. Estimular la participación libre y voluntaria de los residentes en estas actividades.
- E. Servir como punto de intercambio de ideas relativas a los problemas que puedan enfrentar los residentes y que pueden afectar el bienestar común.

CAPÍTULO IV - COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO I - MIEMBROS

Los miembros de la Junta Directiva de la Asociación de Residentes Pradera – Almira, Inc. Estará constituida por:

- A. Presidente (a)
- B. Vice-Presidente (a)
- C. Secretario (a)
- D. Sub-Secretario (a)
- E. Tesorero (a)
- F. Sub-Tesorero (a)
- G. (5) Vocales

ARTÍCULO II - FORMA DE ELECCION Y DEBERES DE LA JUNTA DIRECTIVA

- A. Se elegirán por voto mayoritario una Junta Directiva, que libre y voluntariamente habrá de servir por el término de dos (2) años, a partir de su elección y hasta que sus sucesores sean electos en Asamblea Ordinaria.
- B. Todo titular o asociado que resida permanentemente en la comunidad Pradera-Almira podrá ser candidato a un puesto electivo.

- C. Las nominaciones serán efectuadas por los asociados o por autonomización del asociado interesado.
- D. Los integrantes de la Junta Directiva no habrán de recibir compensación alguna por sus servicios en la Asociación.
- E. La Junta Directiva deberá reunirse por lo menos dos (2) veces al mes a requerimiento del Presidente o de una Mayoría de miembros de la Junta en la fecha, sitio y hora que dispongan sus miembros.
- F. El quórum para las reuniones de la Junta lo constituirán más de la mitad de los miembros para tomar acuerdos en dicha Junta. La presencia del Presidente (a) y/o Vice-Presidente (a) es indispensable para constituir el quórum.
- G. Los miembros de la Junta Directiva son responsables de asistir a cada una de las reuniones citadas. Si un miembro tiene necesidad de ausentarse de alguna reunión, notificara al Presidente con antelación.
- H. Cualquier violación por parte de un miembro de la Junta Directiva al Reglamento de la Asociación, o de algún miembro de Comités permanentes, según estipulado en el Reglamento, será motivo para solicitarle su renuncia como miembro de la Junta Directiva. Si el miembro no renuncia voluntariamente a su cargo, la Junta Directiva podrá separarlo de su cargo por voto de mayoría absoluta. (Mas de la Mitad de la Totalidad de los Miembros de la Junta Directiva).
- I. La Junta Directiva podrá determinar cambios en las cuotas y/o derramas para el pago del sistema de seguridad, mantenimiento de las áreas comunes y otros servicios. Cualquier decisión adoptada por la Junta con respecto al cambio de cuota y/o derramas deberá ser presentada en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria y ser ratificada por 2/3 partes de los votantes presentes.
- J. La Junta Directiva tendrá la autoridad de llevar a cabo actividades para recaudar fondos cuando sea necesario. Los fondos recaudados se utilizaran para la compra de materiales, equipos o para mejorar las facilidades de la comunidad.
- K. La Junta Directiva mantendrán un registro de actas de todas sus reuniones ordinarias o extraordinarias.
- L. La Junta Directiva podrá aprobar Reglamento rector a sus funciones el cual no podrá ir en contra las disposiciones del Reglamento general de la Asociación.

- M. Que la entrega de documentos y equipos en manos de la Junta saliente, sean entregados a la nueva Junta en un periodo de 15 días, una vez instalada la Junta Directiva. De no poder cumplir en el tiempo estipulado, la Junta saliente solicitara por escrito una prorroga a la Junta entrante no mayor de 15 días adicionales para cumplir con la entrega de los documentos y equipos.

ARTICULOS III - VACANTES

- A. Si surgiera una vacante en el puesto del Presidente (a), por causa de muerte, renuncia, incapacidad, descalificación o cualquier otro motivo, el Vice-Presidente (a) asumirá el cargo por el resto del término y hasta que se celebre otra asamblea para elegir su sucesor. En caso de que la posición de Vice-Presidente estuviera vacante, la Junta Directiva nominará y elegirá uno de sus miembros al cargo de Vice-Presidente por el resto del término y por la mayoría de los votos de la Junta Directiva.
- B. En caso de vacante en el puesto de Vice-Presidente (a), Secretario (a) o en puesto de Tesorero (a), por las razones mencionadas en la Sección "A" el Sub-Secretario (a) y Sub-Tesorero (a) respectivamente asumirán el cargo por el resto del término y hasta que se celebre otra asamblea para elegir sus sucesores. Sucesivamente igual con los otros puestos.
- C. En caso de vacantes de Vocales por razones antes mencionadas, la mayoría de la Junta Directiva habrá de seleccionar personas para ocupar los puestos.
- D. Aquellas vacantes en puestos oficiales podrán ser cubiertas en Asamblea Anual Ordinaria que no sea año electivo.

ARTICULOS IV - RESPONSABILIDADES DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

- A. Responsabilidad del Presidente (a)
 - 1. Es el representante oficial electo en asamblea de la Asociación, encargado (a) de implantar las decisiones de la asamblea de miembros y de la Junta Directiva. Preside sobre todas las reuniones de la Junta Directiva, así como las Asambleas. Tendrá todos aquellos poderes y responsabilidades que sean inherentes a su cargo.
 - 2. Es miembro ex-oficio de todos los Comités que sean creados dentro de la Asociación, excepto Comité de Nominaciones y Comité de Escrutinio.

3. Firma todo documento y correspondencia a nombre de la Asociación, una vez discutida y aprobada por mayoría de la Junta Directiva.
 4. Coordina y supervisa las actividades de la Asociación con la ayuda de la Junta.
 5. Planifica la agenda de reuniones y Asambleas.
 6. Aprueba en conjunto con el Tesorero (a), cualquier desembolso de fondos de la Asociación.
- B. Responsabilidad del Vice-Presidente (a)
1. Asiste a las reuniones de la Junta Directiva. Ayuda al Presidente en el desempeño de sus funciones. Lleva a cabo funciones que sean asignadas por el Presidente.
 2. El Vice-Presidente habrá de asumir las funciones del Presidente en caso de que, por cualquier razón éste no pueda ejercer las funciones de su cargo. Participará en comités o grupos de trabajo cuando así le sea requerido por el Presidente.
- C. Responsabilidad del Secretario (a)
1. Asiste a las reuniones convocadas por la Junta Directiva.
 2. Es la persona encargada de custodiar los archivos y todo documento perteneciente a la Asociación, incluyendo agendas, minutas, cartas e informes de las reuniones de la Junta Directiva, Comités Y Asambleas Ordinarias y extraordinarias efectuadas.
 3. Redacta todo documento que sea necesario perteneciente a la Asociación.
 4. Notifica a los miembros de la Junta Directiva sobre la celebración de reuniones.
 5. Lleva a cabo cualquier otra función que le sea asignada por la Junta Directiva.
- D. Responsabilidades del Tesorero (a) y Sub-Tesorero (a)
1. Asiste a las reuniones convocadas por la Junta Directiva.
 2. Custodia todos los fondos de la Asociación.

3. Rinden mensualmente un informe escrito de ingresos y gastos a la Junta.
4. Mantiene un récord fiel y exacto de todos los ingresos y gastos de la Asociación.
5. Mantienen récord de cheques firmados, recibos, depósitos y retiros de dinero.
6. Efectúan pagos conjuntamente con el Presidente de la Asociación.
7. Someten y presentan en Asamblea los informes y estados financieros auditados de la Asociación.
8. Al finalizar sus cargo entregarán todo documento generado y mantenido bajo custodia durante sus incumbencias al nuevo Tesorero (a) electo.
9. El Sub-Tesorero (a) llevará a cabo cualquier función que le sea asignada por el Tesorero (a).
10. El Sub-Tesorero (a) tendrá las mismas funciones y responsabilidades del Tesorero (a) en caso que éste (a) se vea imposibilitado (a) de continuar con el cargo.

F. Responsabilidades del Vocal

1. Asiste a las reuniones de la Junta Directiva.
2. Asiste a la Junta en diversas tareas asignadas.

ARTÍCULO V - COMITÉS o COMISIONES

La Junta Directiva podrá crear diversos comités y comisiones para trabajar con distintas actividades, situaciones, o para asistir a la Junta Directiva en sus gestiones; a excepción del Comité de Seguridad y del Comité de Recreación y Deportes que será de carácter permanente y seguirá en sus funciones por el término necesario hasta que el nuevo comité sea organizado y comience a trabajar. Cada comité o comisión podrá nombrar un Presidente para que dirija los trabajos que sean necesarios en el comité. Cada Presidente es responsable de mantener récord de las reuniones que se efectúen, deliberaciones y recomendaciones para ser sometidas a la Junta Directiva.

A. Deberes y Responsabilidades de los Miembros del Comité de Seguridad

1. Procurar que residentes, guardias y visitantes cumplan fielmente con el Reglamento de Seguridad ya aprobado por la comunidad en Asamblea.

2. Estudiar e implementar medidas correctivas para lidiar con las situaciones que surjan que puedan afectar la seguridad y tranquilidad de los residentes de la comunidad Pradera-Almira.
 3. Revisar las normas y proponer recomendaciones a la Junta Directiva para acciones pertinentes.
 4. Mantener informada a la Junta Directiva y comunidad de las labores realizadas.
 5. Asistir, participar y rendir informes en las reuniones convocadas por la Junta Directiva.
 6. Preparar un informe de la labor realizada para ser sometidos en Asamblea Anual.
- B. Deberes y Responsabilidades de los Miembros del Comité de Recreación y Deportes
1. Procurar que residentes, visitantes cumplan fielmente con el reglamento de Recreación y Deportes de la Asociación de Residentes Pradera-Almira.
 2. Asistir, participar y rendir informes en las reuniones convocadas por la Junta Directiva.
 3. Mantener informada a la Junta Directiva y comunidad de las labores realizadas.
 4. Velar por las facilidades y mantenimiento.
 5. Establecer y revisar las reglas necesarias para el funcionamiento, administración y uso de las facilidades de la Asociación.
 6. Planificar, organizar, supervisar programas de actividades recreativas, culturales y deportivas para el beneficio de los residentes.
 7. Recomendar a la Junta Directiva todas aquellas resoluciones y acuerdos que estime necesarios para garantizar la buena marcha y el buen orden del Comité de Recreación y Deportes de la Asociación de Residentes Pradera-Almira para su aprobación.
 8. Cumplir fielmente con el reglamento que establece el Departamento de Recreación y Deportes de Puerto Rico.
 9. Velar que se cumpla fielmente las disposiciones de este

reglamento (Reglamento de Recreación y deportes de Puerto Rico) así como cualquier acuerdo que se apruebe en asamblea.

10. Coordinar y acordar el uso de las facilidades deportivas para cualquier otra entidad o grupo.
11. Preparar un informe de la labor realizada para ser sometidos en Asamblea Anual.

ARTÍCULO VI - ASAMBLEAS

- A. La Asamblea es un organismo máximo deliberativo de los residentes de la comunidad Pradera-Almira.
- B. Las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias estarán integradas por residentes de la comunidad Pradera-Almira.
- C. Es en Asamblea debidamente constituida donde se declaran electos los miembros de la Junta Directiva de acuerdo a los establecidos en este Reglamento.
- D. La Junta Directiva llevará a cabo una Asamblea General anual en la fecha, lugar y hora según determinado por la Junta pero siempre en el mes de mayo.
- E. La convocatoria para toda Asamblea Ordinaria y Extraordinaria será enviada a los residentes con 15 días de anticipación a la celebración de la Asamblea.
- F. La agenda y cualquier documento a discutirse en la Asamblea serán circuladas con la convocatoria.
- G. Podrán celebrarse Asambleas Extraordinarias a petición escrita y firmada por 2/3 partes de los residentes de la comunidad Pradera-Almira. La Asamblea Extraordinaria se citará para un propósito específico el cual notificara con la petición.

ARTÍCULO VII - QUÓRUM

- A. Constituirá quórum para las Asambleas Ordinarias el 10% (porcentaje) de los propietarios residentes en la comunidad Pradera-Almira.
- B. En la convocatoria de una primera Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se requerirá para constituir quórum una mayoría de los miembros de la Junta Directiva y el 10% (porcentaje) de los Asociados Activos de la Asociación de Residentes Pradera-Almira. De no haberse constituido quórum a la hora de la llamada al orden, se establecerá quórum con los propietarios presentes.

ARTÍCULO VIII - VOTACIONES

- A. Todo propietario tendrá derecho al voto en Asamblea Ordinaria y Extraordinaria, siempre que sea **Asociado Activo**.
- B. Toda persona que aspire a un cargo en la Junta Directiva, deberá ser propietario o **Asociado Activo** residiendo permanentemente en la comunidad y que esté al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento y seguridad.
- C. Las votaciones para elección de personas para los puestos en la Junta Directiva se harán por votación en una Asamblea. Ningún propietario o **Asociado Activo** podrá representar a más de un propietario o **Asociado Activo** en Asamblea.
- D. Toda persona que se nombre para algún puesto en la Junta Directiva deberá estar presente al momento de las votaciones en la asamblea.
- E. Al inicio de Asamblea un comité de escrutinio de 3 personas será nombrado en propiedad para el conteo de papeletas y votos de los **Asociados Activos** reunidos en Asamblea. Los candidatos a puestos en la Junta Directiva no podrán pertenecer al Comité de escrutinio
- F. En caso de empate entre candidatos para puestos en la Junta Directiva, se procederá nuevamente a una votación entre éstos, durante la Asamblea.

ARTÍCULO IX - ENMIENDAS AL REGLAMENTO

- A. Este Reglamento podrá ser enmendado por los titulares en Asamblea Anual o en Asamblea Extraordinaria por voto de la mayoría extraordinaria de 2/3 partes **de los Asociados Activos**
- B. Las enmiendas a este Reglamento deberán presentarse por escrito a la Junta Directiva quien a su vez nombrará un Comité de Reglamento para que éste las organice, consolide enmiendas parecidas o de un mismo tema bajo una sola enmienda. El Comité de Reglamento podrá descartar enmiendas no relevantes o que no apliquen al Reglamento.
- C. Las enmiendas a considerarse en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria, serán circuladas a los residentes por lo menos 15 días de antelación a la fecha de la Asamblea en que serán considerada.
- D. La Junta Directiva podrá convocar a una Asamblea Extraordinaria para consideración de enmiendas al Reglamento si así lo creyera necesario.

ARTÍCULO X - EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDADES

- A. La Asociación no es responsable de los daños que puedan sufrir los vehículos, ni la desaparición, hurto o daños en la propiedad de los residentes.
- B. La Asociación no es responsable por los accidentes que puedan ocurrirle a residentes u otras personas dentro de la comunidad.
- C. La Asociación no se hace responsable por los daños, accidentes o muertes que pueda ocurrirle a cualquier residente o visitantes que camine o utilice indebidamente el acceso de los portones de entrada y salida de los vehículos de motor o en otro modo que no sea un vehículo de motor autorizado por la Ley a Tránsito de Puerto Rico.
- D. La Asociación no se hace responsable de accidentes ocurridos por personas que hagan mal uso de los portones de entrada y salida de vehículos de motor, de individuos que transiten de forma peatonal o utilicen bicicleta, patineta, patines, teresina (scooter) motoras eléctricas, triciclos y four track u otro modo no comprendido en la Ley de Tránsito de Puerto Rico.
- E. La Asociación no será responsable de las discusiones, agresiones físicas o verbales, de residentes o visitantes en nuestra comunidad.

ARTÍCULO XI - CLAUSURA DEROGATORIA

Si algún Capítulo, Artículo o Sección de este Reglamento fuera declarado nulo o derogado por determinación judicial o por acción de Ley, tal decisión no afectara la vigencia de los Capítulos, Artículos o Secciones de este Reglamento.

ARTÍCULO XII - AUTORIDAD PARLAMENTARIA

Las reglas que rigen la última edición revisada del Manual de Procedimiento Parlamentario del Prof. Reece E. Bothwell, gobierna esta Asociación en todo los casos que apliquen y no estén en contradicción con este Reglamento o Disposiciones Especiales.

ARTÍCULO XIII - VIGENCIA

Este Reglamento estará en vigor en la misma fecha de su aprobación, y permanecerá en vigor hasta que haya sido expresamente derogado o enmendado por 2/3 partes de los votantes en Asamblea Ordinaria o Extraordinaria debidamente avisada y constituida.

CAPÍTULO V - DERECHOS, DEBERES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES Y ARRENDATARIOS**ARTÍCULO I - DERECHOS, DEBERES Y RESPONSABILIDADES**

- A. Todo Titular Propietario, Residente y Arrendatario (Inquilino) cumplirá todas las disposiciones del Reglamento de Seguridad de la comunidad, del Reglamento de Recreación y Deportes y del Reglamento de la Asociación de Residentes Pradera – Almira, aprobadas en Asambleas. Como también de las Escrituras de Servidumbre en Equidad o Escrituras Restrictiva de nuestra urbanización Sección Pradera y Sección Almira, debidamente inscrita al Folio 205 del Tomo 107 de Cataño Finca Núm. 5,125, Registro de la Propiedad Sección IV de Bayamón.
- B. Mantendrán los exteriores de sus residencias limpios.
- C. Canalizarán cualquier situación relevante que afecte la comunidad a través de su representante de área o directamente por escrito a la Junta Directiva.
- D. Todo Titular o **Asociado Activo** de una propiedad se le activará el dispositivo de acceso, disponiéndose que (el) (los) Titular (es), (es la) o (son las) personas que aparecen en las ESCRITURAS DE COMPRAVENTA (ejemplo: esposo, esposa, sociedad de bienes gananciales o corporación), como también los hijos de éstos que vivan permanentemente en la propiedad. No se activarán dispositivos de acceso a personas que no estén bajo este Inciso.

Desglose de cuotas y costos:

- a) cuota de ingreso **\$ 50.00** (nuevos residentes o inquilinos)
- b) mensualidad **\$60.00 mensual**
- c) Pago adelantado año entero 10% descuento
seis meses 5% descuento
- d) sello **venta sujeto a cambio en el mercado**
- e) barras **venta sujeto a cambio en el mercado**
- E. Todo Titular o Asociado y Residente acogido al sistema de Control de Acceso pagará la cuota mensual de mantenimiento (a partir del día primero de cada mes) la cual será utilizada para sufragar los costos de seguridad, mejoras al sistema y mantenimiento en la comunidad y cualquier derrama debidamente aprobada en Asambleas

Extraordinarias y Asambleas Ordinarias para mejoras al sistema de control de acceso.

- F. Cada residente que posea dispositivo de acceso para el vehículo, tendrá acceso directo por el carril de control de residentes en la entrada (residente al día en sus cuotas) de la comunidad. Si utiliza el carril de visitantes o peatonal, deberá informar su nombre completo y dirección cada vez que lo utilice.
- G. En cumplimiento con lo que dispone la Sección 10, Control del tráfico de vehículo de motor y uso público en ciertas calles – Obligación de contribuir proporcionalmente; propietarios. (23 L.P.R.A. sec. 64d-3) Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987 según enmendada, establece lo siguiente:
- Inciso a. Aquel propietario que por alguna razón no pague su cuota en o antes del último día de cada mes, devengará interés al tipo máximo legal fijado para préstamos personales, según lo establezca la Junta Reguladora de Tasas de Interés para préstamos personales concedidos por la banca comercial, luego de transcurrido un período de 10 días de gracia. La falta de **dos (2)** o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente a uno por ciento (1%) mensual del total adeudado, más el **33% de los honorarios de abogados en caso donde se recurra a los tribunales para el cobro de la deuda.**
- Inciso b. El propietario que esté en mora será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no efectuar el pago en el plazo de quince (15) días a partir del recibo de la notificación por correo certificado se le podrá exigir el pago por vía judicial, en cuyo caso el tribunal impondrá al deudor moroso el pago de costas y honorarios de abogado. (23 L.P.R.A. sec. 64d-3)
- Inciso c. Cuando el demandante (Asociación de Residentes Pradera-Almira) así lo solicitare, en aquellos casos en que el propietario moroso hubiere arrendado el inmueble, el tribunal ordenará al arrendatario que consigne judicialmente a favor del demandante la cantidad necesaria de los pagos correspondientes al arrendador por concepto de cánones de arrendamiento, según vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del propietario. (23 L.P.R.A. sec. 64d-3) (Adicionada como sec. 10 en el 1988, Ley 156; 1992, Ley 22)
- Inciso d. Además de lo anterior, que dispone la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987 según enmendada, se podrá tomar

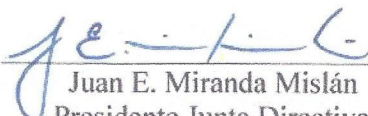
cualquier otra acción correctiva para cobrar el dinero adeudado por el propietario. Entre las acciones se encuentran:

1. desactivar la tarjeta de codificación electrónica o beeper para acceso al vehículo, hasta que la persona evidencie lo contrario y/o convenga un contrato de pago por los atrasos e intereses devengados hasta la culminación de lo adeudado y continuar con los existentes pagos mensualmente.
 2. tomar acciones legales a través de los medios pertinentes para garantizar el cobro del dinero adeudado a la Asociación de Residentes Pradera-Almira.
 3. se desactivará el dispositivo de acceso para el vehículo inmediatamente el propietario refleje un atraso de **dos (2) meses** o más.
- H. En caso de venta, permuta o cesión de la propiedad, el propietario o residente deberá solicitar por escrito a la Junta Directiva la certificación de deuda de la propiedad, la cual será utilizada en la transacción de refinanciamiento o adquisición de la propiedad. De quedar alguna deuda pendiente, el adquirente será responsable por dicha deuda.
- I. El residente deberá informar al adquirente o arrendatario sobre este Reglamento y será deber del nuevo titular o arrendatario cumplir con lo expresado en el mismo.
- J. En cumplimiento con lo que dispone la Sección 16, Control del tráfico de vehículos de motor y uso público en ciertas calles – **Notificación de adquisición. (23 L.P.R.A. sec. 64h) Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987 según enmendada, establece lo siguiente:**
1. Toda persona que adquiera el título de una residencia, notificará a la Junta Directiva su nombre, dirección y fecha en que adquirió la propiedad no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición. Dentro de este término acreditará además con documentos fehacientes el hecho de la adquisición. Entre la información que debe suministrar todo nuevo titular (nuevo dueño) es la siguiente:
 - a. Nombre de los Titulares (persona quien adquirió el bien inmueble).
 - b. Fecha de la adquisición.

- c. Folio, Tomo y Número de Finca
2. Todo vendedor o titular de una propiedad viene obligado a comunicar al adquirente voluntario el requisito de notificación aquí establecido en o antes de la fecha de adquisición. (23 L.P.R.A. sec. 64h)
- K. En cumplimiento con lo que dispone la Sección 16 Control del tráfico de vehículo de motor y uso público en ciertas calles – **Notificación de adquisición. (23 L.P.R.A. sec. 64h) Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987 según enmendada, establece lo siguiente:**
1. En todo caso de venta o arrendamiento de una residencia, el titular de dicha residencia lo notificará a la Junta Directiva, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la venta o arrendamiento. La notificación incluirá el nombre completo del adquirente o arrendador, la dirección y la fecha exacta de dicha venta o arrendamiento. Además deberá exigir al adquirente o arrendatario en el documento de venta o arrendamiento, según sea el caso, la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de la Ley 21 del 20 de mayo de 1987 [23 L.P.R.A. secs. 64 et seq.] y del reglamento adoptado en virtud de la misma por la Asociación de Residentes Pradera-Almira.
- L. En cumplimiento con lo que dispone la Sección 16 Control del tráfico de vehículo de motor y uso público en ciertas calles – **Notificación de adquisición. (23 L.P.R.A. sec. 64h) Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987 según enmendada, establece lo siguiente:**
1. El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos de reparación y mantenimiento de los dispositivos, equipos, sistemas y otros de control de acceso y además responderá del incumplimiento por parte del arrendatario de las disposiciones de la Ley 21 del 20 de mayo de 1987 [23 L.P.R.A. secs. 64 et seq.] (Adicionada como sec. 16 en el 1992, Ley 22) y del Reglamento que sean aplicables.

Estas enmiendas al Reglamento de la Asociación de Residentes Pradera-Almira, Inc., fueron aprobada en la Asamblea Extra-Ordinaria, celebrada en la Cancha Bajo Techo de la Urb. Pradera - Almira en Cataño, Puerto Rico, el día 5 de abril de 2008.

Dado en Cataño, Puerto Rico hoy 15 de junio de 2008


Juan E. Miranda Mislán
Presidente Junta Directiva

Asociación Residentes Pradera-Almira, Inc.


Hipólito Colón Velázquez
Secretario

Asociación Residentes Pradera-Almira, Inc.