



EL BIEN COMÚN SE DEFIENDE MÓDULO A MÓDULO

Diagnóstico Comunitario de Nimajuyú I,
zona 21 de la ciudad de Guatemala



EL BIEN COMÚN SE DEFIENDE MÓDULO A MÓDULO

Diagnóstico Comunitario de Nimajuyú I,
zona 21 de la ciudad de Guatemala

INSTITUTO 25A

i25a.gt

@instituto25a

hola@i25a.gt

VOCES PARTICIPANTES:

Vecinas y vecinos de la zona 21 de la ciudad de Guatemala

COORDINACIÓN DEL PROYECTO:

Sandra Xoquic Cuc

INVESTIGACIÓN, ANÁLISIS DE RESULTADOS Y REDACCIÓN:

Ixxik Zapil Ajxup

SISTEMATIZACIÓN DE RESULTADOS:

Ximena Sosa y Allan Chopén

FACILITADORAS DE DIÁLOGOS:

Liza Noriega, Jenyffer Aquino, Sandra Xoquic Cuc, Lenina García y Santiago Xitumul

DISEÑO EDITORIAL Y DIAGRAMACIÓN:

Kenri Gómez

DIGITALIZACIÓN DE MAPAS:

Vekis Morales

CITA SUGERIDA:

Instituto 25A (2026) El bien común se defiende módulo a módulo: Diagnóstico comunitario de Nimajuyú I, zona 21, ciudad de Guatemala. Guatemala.

Instituto 25A: Edificio Condominio Reforma, Avenida Reforma 10-00 zona 9, ciudad de Guatemala, Guatemala.

Se autoriza su reproducción y circulación, de manera parcial o total, en cualquier medio, siempre que se reconozca la autoría y la fuente original. Su utilización no podrá tener fines de lucro, ni podrá ser objeto de modificaciones, ediciones o alteraciones sin el consentimiento de quienes lo produjeron y de la comunidad a la que hace referencia, resguardando así su sentido de bien común.

Ciudad de Guatemala, 2026.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	4
HALLAZGOS DEL DIAGNÓSTICO COMUNITARIO	6
1. Retrato sociodemográfico de la comunidad	6
2. Reconocimiento del territorio geográfico y social	7
3. Participación y organización sociopolítica	16
4. Horizontes comunitarios	20
ANEXOS	21

INTRODUCCIÓN

En el Instituto 25A apostamos por la construcción de conocimiento desde y con las comunidades, por ello impulsamos procesos de investigación participativa a través de diagnósticos comunitarios en los cuales buscamos reconocer la realidad sociopolítica y territorial de los sectores medios de la ciudad de Guatemala. Su sentido principal es crear espacios participativos de diálogo y construcción colectiva de conocimiento, donde las vecinas y los vecinos puedan nombrar sus experiencias de vida en el territorio, compartir sus preocupaciones y fortalecer su capacidad de incidir políticamente en su entorno urbano.

En esa línea, los diagnósticos comunitarios se guían del enfoque constructivista¹, porque entendemos que la realidad de una comunidad nunca es única ni estática: se teje desde muchas voces, percepciones y experiencias que, al dialogar, van configurando un retrato más amplio y

¹ Paradigma de la antropología desarrollado en *The landscape of qualitative research: theories and issues* de Norman K. Denzin and Yvonna S. Lincoln.

complejo de la vida cotidiana y estructural. También retoman la perspectiva emic², es decir, la mirada interna de las propias personas sobre sus problemas, necesidades y posibles soluciones. Esto significa que el conocimiento no proviene de afuera, sino que se construye desde adentro, reconociendo los conocimientos locales, las memorias históricas y colectivas, así como las categorías sociales y culturales que la comunidad utiliza para entenderse a sí misma. Por ello, desde el Instituto 25A nos reconocemos acompañantes y colaboradores que facilitan herramientas de educación popular transformadora para el diálogo, el análisis y la recuperación de la memoria urbana.

El presente diagnóstico comunitario se realizó en el marco de la iniciativa Avenida Comunidad del Instituto 25A. El ejercicio se realizó junto a la organización *Nima Somos Todos* de la comunidad de Nimajuyú I, vecinas y vecinos de la zona 21 de la ciudad de Guatemala, específicamente pertenecientes a la comunidad de Nimajuyú, y en el cual participaron 12 personas en una sesión de diálogo desarrollada en agosto de 2025.

El encuentro se centró en reflexionar sobre la realidad social de las y los participantes, tanto en el presente como en su historia reciente, identificando tensiones, aprendizajes y esperanzas colectivas. La metodología se enmarcó en un enfoque cualitativo de carácter exploratorio y descriptivo. Su estructura se organizó en torno a cuatro ejes que guiaron el diálogo: retrato sociodemográfico de la comunidad, reconocimiento del territorio geográfico y social, participación y organización sociopolítica y horizontes comunitarios. Las técnicas utilizadas incluyeron la construcción de cartografías comunitarias, líneas de tiempo, listados y ejercicios de priorización, los cuales permitieron traducir la palabra en imágenes, recuerdos y acuerdos colectivos.

Este diagnóstico es un espejo comunitario: devuelve a las vecinas y vecinos una mirada sobre sí mismos, sobre lo que son y lo que pueden llegar a ser, en un proceso de aprendizaje compartido y de fortalecimiento de su capacidad de organización y transformación de la realidad para una vida digna.

Agradecemos a las vecinas y vecinos de Nimajuyú I por su participación y disposición a compartir sus experiencias, percepciones y preocupaciones sobre su vida en la comunidad. Sus aportes permitieron construir una comprensión amplia y diversa del territorio, su historia, sus tensiones, aspiraciones y sueños colectivos por el fortalecimiento comunitario.

2 Concepto antropológico explicado en *El desarrollo de la teoría antropológica, una historia de las teorías de la cultura de Marvin Harris*.

HALLAZGOS DEL DIAGNÓSTICO COMUNITARIO

1. RETRATO SOCIODEMOGRÁFICO DE LA COMUNIDAD

La construcción de los datos sociodemográficos en Nimajuyú I, zona 21, partió de la autodefinición: cada participante señaló cómo quería ser identificado, y esa palabra se respetó como reflejo de su cultura y percepción de sí. En total, 12 participantes dieron vida al presente Diagnóstico Comunitario de Avenida Comunidad.

Las edades de las personas participantes oscilaron entre los 13 y los 70 años, conformando un grupo diverso que reunió adolescencia, adultez y tercera edad³. La mayor presencia se concentró en los adultos jóvenes (50%), seguidos por personas de la tercera edad (25%) y una persona adolescente. Se destaca la ausencia de jóvenes entre 19 y 29 años.

En cuanto al género, las categorías definidas colectivamente fueron femenino y masculino. Predominaron las voces femeninas (58.3%), acompañadas por la presencia masculina (41.7%), lo que imprimió un matiz particular al diálogo, en el cual la palabra de las mujeres tuvo un peso relevante en la narración de la comunidad que más adelante se presenta.

Respecto a la identidad étnica, se distinguieron dos formas de autodefinición: ladinas/ladinos y mestizas/mestizos. La mayoría se identificó como ladina/ladino (75%), mientras que el resto se reconoció como mestiza/mestizo (25%).

En términos de ocupación, las y los participantes se definieron principalmente desde el rol laboral (61.5%), mencionando trabajos y actividades como estudiantes, analistas, maestro, mercadólogo y ama de casa. Otro grupo (23.1%) eligió situarse desde su formación educativa, tanto media como superior, y también participó una persona jubilada. La identificación de un caso resultó ilegible, reflejando los límites del registro.

En cuanto a religión o espiritualidad, la mayoría se identificó como cristiana, tanto católica como evangélica (58.3%). Le siguieron quienes prefirieron no responder o dijeron no saber (25%). También se registraron voces minoritarias: una persona atea y otra que señaló no tener religión.

Finalmente, al hablar de participación política, la mayoría indicó no pertenecer a ninguna agrupación (66.7%), mientras que el resto se concentró en la categoría 'No sabe/No responde



3 La categoría de edad responde a una clasificación elaborada por el Instituto 25A.

En conjunto, este retrato refleja la diversidad de edades, géneros, ocupaciones, creencias e identidades que conviven en Nimajuyú I. Más allá de los porcentajes, lo que queda es la voz de vecinas y vecinos que, al nombrarse, situarse y narrarse, comenzaron a trazar el mapa humano que da vida al diagnóstico comunitario.

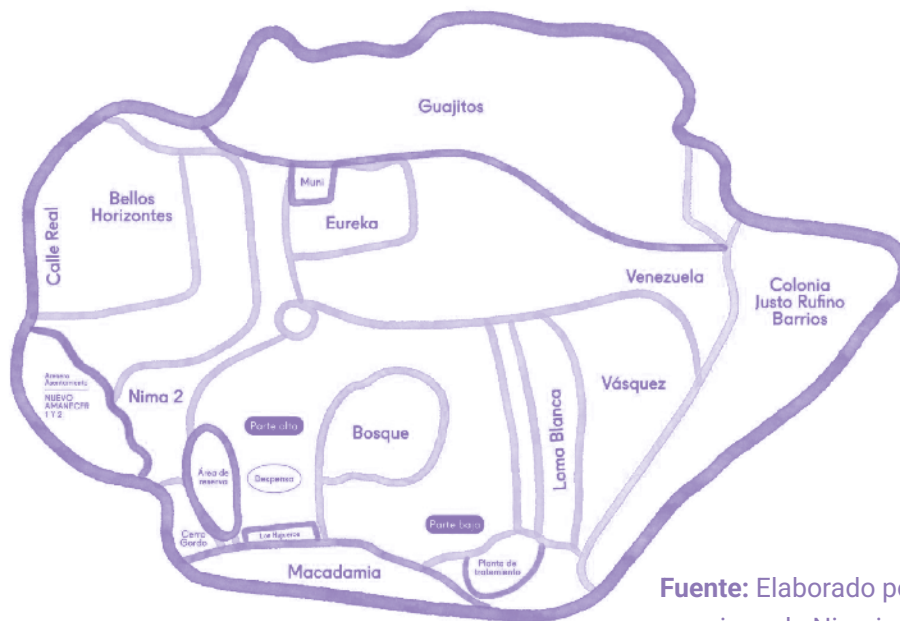
2. RECONOCIMIENTO DEL TERRITORIO GEOGRÁFICO Y SOCIAL

Cuando las y los vecinos de Nimajuyú I se sientan a dibujar su colonia, lo hacen con la memoria y con los ojos puestos en su historia. Los mapas que trazaron empiezan nombrando a Guajitos, Colgate, Eureka, Venezuela, el Parque de la Paz, el mercado, Nimajuyú I y Nimajuyú II, la loma, la planta y Cerro Gordo. Otras veces, el trazo cambia de dirección y los nombres aparecen de izquierda a derecha: Cerro Gordo, el mercado Venezuela, los bomberos,

la municipalidad, Nimajuyú II, la iglesia, la despensa, BANVI, el Juvenil Americano, Nima Centro, el campo de fútbol y Loma Blanca. Cuando la memoria se expande hacia más lejos aparece Calle Real, Bellos Horizontes, la arenera, los asentamientos, Nuevo Amanecer I y II, Vásquez, la colonia Justo Rufino Barrios, Las Higueras, Macadamia y la planta de tratamiento.

Los mapas, además de calles y colonias, también guardan nombres de edificios, lugares e instituciones. En algunos aparece dibujado un cementerio (R.I.P.)⁴, una iglesia, una escuela, un centro de salud y áreas verdes. Dentro de Nimajuyú, las referencias son claras: las canchas deportivas, los parques recreativos, la despensa de alimentos, los módulos habitacionales, una escuela y un dispensario de salud. Son los lugares que sostienen la vida cotidiana y también las que marcan ausencias y preocupaciones, nombrando que varias de ellas se fueron perdiendo o transformando con los años.

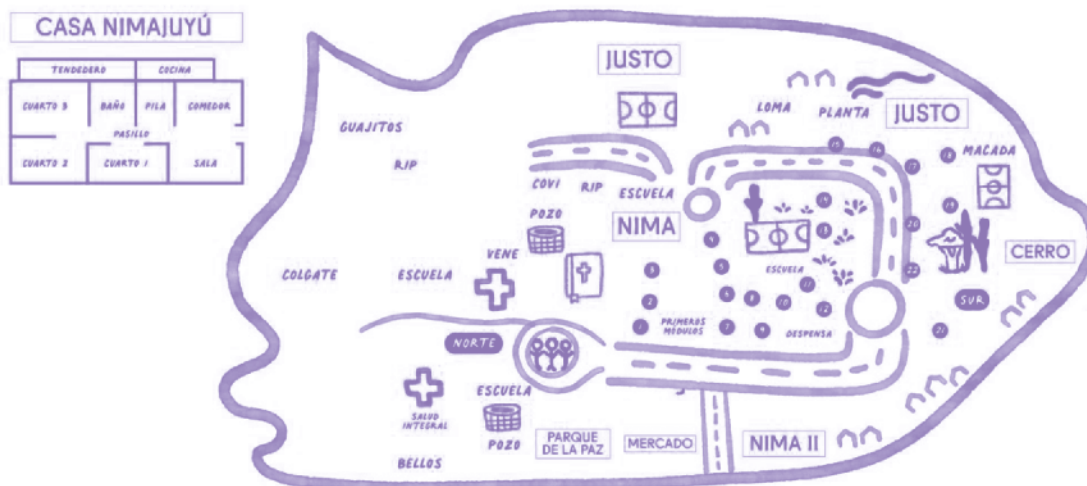
Mapa 1. Reconocimiento colectivo territorial



Fuente: Elaborado por vecinas y vecinos de Nimajuyú, zona 21.

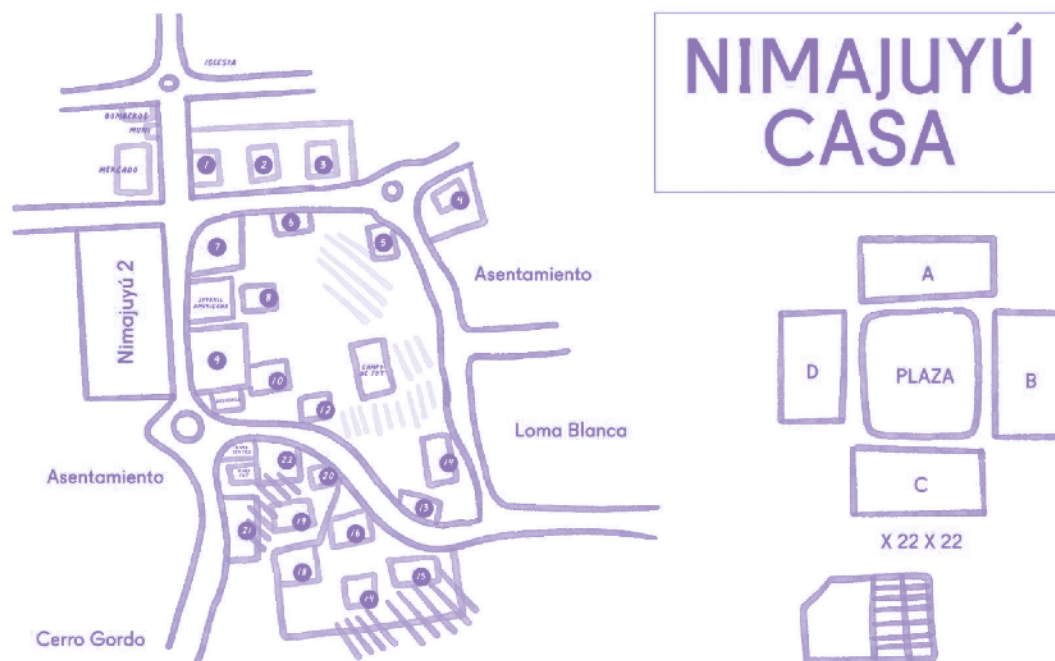
4 En inglés "Requiescat in pace", que significa "Descanse en paz".

○ Mapa 2. Reconocimiento colectivo territorial



Fuente: Elaborado por vecinas y vecinos de Nimajuyú, zona 21.

○ Mapa 3. Reconocimiento colectivo territorial



Fuente: Elaborado por vecinas y vecinos de Nimajuyú, zona 21.

Mapeo y construcción de la colonia

Nimajuyú nació como un proyecto de reconstrucción tras el terremoto de 1976. La planificación comenzó en 1978 y para 1979 se entregaron los primeros apartamentos, bajo la gestión del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI). Algunas vecinas y vecinos recuerdan también la participación del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) en el financiamiento, afirmando que el Estado contrajo un préstamo con dicho banco para ser este trasladado al BANVI, institución creada para financiar programas de desarrollo urbano y la construcción de viviendas, especialmente dirigidas a personas de bajos recursos.⁵

El desarrollo del proyecto estuvo a cargo del Estado de Guatemala; sin embargo, se menciona a la empresa israelí Solel Boneh, identificada como responsable del diseño de los edificios con sistemas antisísmicos. La propuesta arquitectónica se inspiraba en el modelo de los kibutz israelíes: comunas agrícolas basadas en la propiedad colectiva y la autogestión comunitaria.

El proyecto de Nimajuyú se concluyó en 1985, tras varios años de construcción por etapas: primero se levantó el centro de la colonia y luego se fue expandiendo hasta alcanzar su forma actual. Fue concebido como una colonia integral, con apartamentos uniformes de 64.10 m² (Mapa

2. Reconocimiento colectivo territorial), áreas verdes, plazas centrales, espacios deportivos y zonas de encuentro vecinal. Únicamente los primeros apartamentos contaban con balcón, una característica que se eliminó en las edificaciones posteriores. En total se construyeron 3,456 apartamentos distribuidos en 22 módulos, los cuales con el tiempo llegaron a albergar entre 15 mil y 20 mil personas.

Sobre la propiedad del espacio, Nimajuyú tiene un régimen de propiedad horizontal: los apartamentos son propiedad individual y las áreas comunes (como pasillos, escaleras y áreas verdes), son una copropiedad. Asimismo, las y los vecinos comentan que la finca matriz donde se construyó la colonia se encuentra desmembrada y algunas de las fincas se previeron para construir una escuela, áreas verdes, entre otros. Durante el proceso de desmembración, el Estado brinda estas fincas en administración al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda (MICIVI), a través de la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular UDEVIPO.

En las memorias de los habitantes se reflejan contrastes sobre su llegada a este territorio. Para algunas personas, mudarse fue casi un golpe de suerte: su llegada sucede poco tiempo después del terremoto, cuando Nimajuyú parecía desolado y nadie quería vivir allí. Para otros, la colonia fue su lugar de nacimiento, y

5 El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) fue una institución estatal, propiedad del Gobierno de Guatemala. Fue creado mediante el Decreto 2-73 del Congreso de la República, el 24 de enero de 1973, como una entidad pública autónoma, adscrita al Ministerio de Economía y bajo la supervisión del Banco de Guatemala y la Superintendencia de Bancos (SIB). Su cierre definitivo se produjo en diciembre de 2003, tras un prolongado proceso de liquidación iniciado por problemas financieros, mala administración y corrupción política.

El brazo ejecutor del BANVI fue la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO), encargada de implementar sus proyectos habitacionales y de desarrollo urbano. Tras la disolución del banco, UDEVIPO, una unidad del Ministerio de Comunicación, Infraestructura y Vivencia, continuó operando de manera independiente, asumiendo algunos proyectos inconclusos y gestionando directamente procesos de regularización de tierras y vivienda popular. En el caso de Nimajuyú, UDEVIPO mantiene una relación, interviniendo únicamente en situaciones legales relacionadas con las fincas en áreas heredadas del antiguo proyecto BANVI.

por ende, se guarda en la memoria como un hogar entrañable. Para la mayoría, Nimajuyú representa una promesa de vida nueva en la etapa de reconstrucción tras el terremoto.

Identidad, habitantes y vida social

Nimajuyú se formó como un mosaico de procedencias. Llegaron familias de Petén, Zacapa, Jutiapa, Totonicapán, Izabal, Santa Rosa e incluso Belice, además de vecinas y vecinos originarios de la ciudad de Guatemala. Con el tiempo, la colonia se consolidó como una ciudad donde muchos habitantes pasan gran parte del día fuera, trabajando o estudiando. Los colegios Israel, 14 de Julio y Las Rosas, junto con las iglesias, las escuelas y las canchas deportivas, marcaron la vida educativa, espiritual y recreativa de varias generaciones.

Hoy, los recuerdos hablan de una niñez compartida, de amistades forjadas en los módulos y a la vez, de una transformación del territorio. “Los amigos de la niñez ya no viven aquí”, dicen algunos, y lo que queda son sobre todo personas mayores, mientras los jóvenes se desplazan a otros lugares.

A pesar de los recuerdos de añoranza, no todo ha sido siempre una convivencia tranquila. Desde finales de los noventa, con la llegada de asentamientos alrededor de la colonia, surgió la percepción de amenaza hacia quienes fueron vistos como *invasores*. Esta palabra condensa tensiones territoriales y expresa la sensación de que la colonia perdió control sobre su entorno inmediato. Según la percepción de las y los vecinos, estos grupos no son personas sin vivienda, sino que, aun teniendo dónde vivir, actúan como agitadores de otras estructuras con la intención de apropiarse de áreas dentro de la colonia.

La memoria colectiva de Nimajuyú recorre muchos sentimientos encontrados. Por un lado, es un espacio de orgullo y arraigo, donde muchos estrenaron su primer apartamento, criaron a sus hijas e hijos y construyeron una comunidad. Por otro lado, es un espacio marcado por la frustración: la apropiación municipal de espacios y el abandono del mantenimiento de los lugares comunes.

Organización comunitaria y cambios en la gestión

En sus primeros años, Nimajuyú tuvo una fuerte vida comunitaria. Cada módulo contaba con su propio comité encargado del mantenimiento y de regular la convivencia, lo que permitía mantener limpias las áreas comunes, garantizar seguridad, mantener y sostener la comunidad. La organización alcanzó un hito en 1998, cuando se fundó la Asociación de Vecinos de Nimajuyú I (ASVEN) con personería jurídica, estableciendo su propia Junta Directiva. A finales de los noventa e inicios de los 2000, las y los vecinos recuerdan esa etapa como un tiempo de estabilidad, cuando “todo estaba bien”.

Sin embargo, con el paso del tiempo y la intervención de la municipalidad a inicios de la década de los años dos mil, la dinámica cambió. Se impusieron nuevas estructuras de participación, como los CUBs (Comités Únicos de Barrio), que desmantelaron la organización anterior y limitaron la capacidad de los comités de cada módulo para cobrar cuotas de mantenimiento de los edificios, provocando que estos quedaran sin un sistema estable de conservación.

Para las vecinas y los vecinos, la municipalidad jugó un papel divisivo con la instauración de los CUBs, debilitando la cultura de convivencia y gestión comunitaria, fomentando que cada

módulo se manejara de forma aislada y sin vinculación directa con ASVEN. Así, los 22 módulos integrados terminaron funcionando como módulos independientes, fragmentando el tejido organizativo y comunitario que había acompañado a la colonia por varios años. Con el tiempo, incluso se promovió una lógica de competencia entre módulos, pues algunos fueron reconocidos como “modelos” frente a otros, generando desigualdades internas y debilitando la idea de un proyecto colectivo común. A pesar que diversos líderes comunitarios han intentado reactivar la participación, los esfuerzos se topan con el desinterés colectivo y con la injerencia de la municipalidad, la cual de acuerdo a el grupo, también ha impuesto divisiones entre la parte alta y la parte baja de Nimajuyú II.

Problemas relacionados con la municipalidad y el territorio

Las y los vecinos narran que la intromisión más evidente de la municipalidad de Guatemala se dio a través de Jorge Mario García, quien fue alcalde auxiliar de la zona 21 durante mucho tiempo, aproximadamente 10 años. A pesar de que uno de los requisitos para ocupar el cargo de alcalde auxiliar es pertenecer a la zona, el alcalde García no era vecino del área, sino que provenía de San Cristóbal; esto en su momento generó cuestionamientos sobre su legitimidad y representatividad comunitaria.

Bajo su gestión, el terreno que originalmente sería utilizado como dispensario de salud fue absorbido por la municipalidad y convertido en lo que hoy se conoce como MuniTec. Con el tiempo, otros espacios comunitarios también fueron tomados: un parqueo se convirtió en escuela y una guardería inaugurada por Patricia de Arzú pasó a manos de la municipalidad bajo un usufructo de 50 años.

Asimismo, la planta de agua, que en sus inicios era copropiedad de las y los vecinos, pasó a estar bajo el control de la Empresa Municipal de Agua (EMPAGUA), y actualmente la comunidad no tiene acceso a ella. Aunque parte del suministro provenía de Cerro Gordo, las y los vecinos afirman que la municipalidad no brindó mantenimiento al sistema de agua potable, provocando que la planta quedara inhabilitada, agravando los problemas de abastecimiento en la zona.

Uno de los casos más preocupantes que las y los vecinos recuerdan es el de Las Higueras en 2019. En esa ocasión, un grupo de personas, al parecer ligadas a la municipalidad, llegó a ocupar un área que estaba bajo la administración de UDEVIPO. Durante la investigación, se descubrió una grave irregularidad: la propiedad se encontraba registrada a nombre de una persona particular, pues la finca había sido vendida por Q7,000.00 a una mujer desconocida residente en la zona 3, lo que generó gran sospecha en la comunidad. UDEVIPO afirmó no tener conocimiento de dicha transacción y denunció el hecho por falsificación de firmas en la compraventa. Sin embargo, los vecinos que reclamaron recibieron amenazas y sus demandas fueron ignoradas. El caso no trascendió y se encuentra actualmente en un punto muerto legal. Asimismo, en las memorias persiste el recuerdo de un área de reserva antisísmica cuya función nunca fue claramente definida.



Problemas y oportunidades en la comunidad

Cuando las y los vecinos de Nimajuyú I conversan sobre su comunidad, no lo hacen en abstracto. Hablan desde lo que sienten y lo que viven. Así se van dibujando los problemas y también las oportunidades en cuatro dimensiones: económica, social, ambiental y cultural.

Lo que sigue son retratos de esas dimensiones: cómo se trabaja y se sobrevive, cómo se convive y se organiza, cómo se cuida o se descuida el ambiente, y cómo se recrea la cultura y la identidad barrial.

1 Vida económica: entre la plusvalía y la precariedad



En Nimajuyú I se vive como una ciudad dormitorio: la mayoría de sus habitantes trabaja lejos y pasa fuera gran parte del día, mientras en la colonia conviven ocupaciones como las amas de casa y quienes se sostienen en la economía informal. A pesar de que existen trabajadores asalariados y pequeños negocios propios, las y los vecinos coinciden en que las oportunidades de empleo cercano son escasas.

A pesar de las dificultades también surge y se nombra la iniciativa local. Se habla de las madres emprendedoras, de quienes logran sostener a la familia con ventas en línea o pequeños comercios adentro, como tiendas o tortillerías, aunque la infraestructura no sea la adecuada.

En lo económico también se reconoce una contradicción: por un lado, la colonia cuenta con todos los servicios básicos (agua, luz, drenajes, alcantarillado), brindando una plusvalía que hace atractiva la zona. Por otro lado, esos mismos servicios se perciben como costosos y deficientes, ya que sin un sistema que sostenga la infraestructura, el mantenimiento de edificios, terrazas, jardines, vigilancia y energía pública, quedan en el abandono.

Los últimos intentos de autogestión comunitaria también han tropezado. En años recientes se intentó establecer una cuota de limpieza de Q10.00; sin embargo, la propuesta fracasó porque no todos aportaban y algunos “obraban mal los procesos”. Así, los problemas de extorsiones, inseguridad, falta de administración y deterioro de edificios siguen presentes.

La condición socioeconómica de la colonia se percibe como media baja y con el pago de impuestos, se permite acceder a ciertos beneficios para la colonia, como el pintado de los edificios. Beneficios que las y los vecinos insisten en subrayar que “no son un regalo de la Muni, sino el resultado de nuestros tributos”.

La economía de Nimajuyú I se sostiene en esa tensión: es una colonia con servicios y plusvalía, pero también con altos costos, falta de empleo local y ausencia de un modelo de gestión. Entre la formalidad que nunca alcanza a todos y la informalidad que mantiene a flote a las familias, algunos miembros de la comunidad apuestan por su transformación.

2 Vida social: la fragmentación y la resistencia comunitaria



En la vida cotidiana de Nimajuyú I, las y los vecinos reconocen que el transporte es uno de los mayores problemas. Moverse en la zona y la ciudad resulta costoso e ineficiente. La Superintendencia de Transporte Público (STP) no funciona y se depende de una mezcla de sistemas de pagos y transportes: tarjeta SIGA, tarjeta ciudadana, transurbanos escasos y taxis colectivos son algunos medios que hacen del traslado complejo. El transporte público se percibe como inseguro y decadente, lo que limita la movilidad.

Otro punto crítico es el acceso a servicios básicos. Aunque existe un centro de salud, la categoría en que funciona no garantiza atención abierta a toda la población. A esto se suman problemas de sobrepoblación y sectores que carecen del acceso al agua, generando una crisis del agua constante.

La vida social también se tensiona con fenómenos de violencia y criminalidad: la

presencia de maras, extorsiones, puntos de droga y negocios de venta de alcohol que operan sin regulación. Esto se combina con la violencia contra la mujer, una realidad señalada con preocupación por la comunidad.

A nivel organizativo, las y los vecinos señalan la falta de integración comunitaria. La presencia de numerosos inquilinos en lugar de propietarios reduce el sentido de pertenencia, mientras que las prácticas de segregación promovidas por la municipalidad y sus políticas regresivas profundizan la fragmentación del tejido social. Esta falta de cohesión expone a la comunidad a constantes amenazas de despojo de sus áreas comunes. A ello se suma la escasez de espacios de uso múltiple, lo que limita aún más las oportunidades de encuentro y convivencia entre vecinas y vecinos.

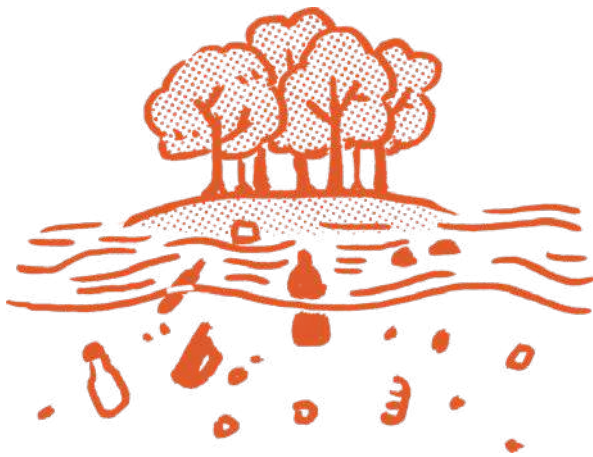
Sin embargo, dentro de esta realidad también emergen oportunidades y resistencias. Las y los vecinos destacan que la historia compartida de la colonia sigue alimentando un sentido de pertenencia en parte de la población. Se mencionan luchas importantes, como la defensa del derecho al agua y al territorio, y la voluntad de muchas y muchos de volver a organizarse por su comunidad. Hay experiencias de autogestión y seguridad comunitaria, así como interés en contar con asesoría legal para exigir derechos.

Aparecen también horizontes de futuro, el esperado desarrollo del metro en la antigua vía de Ferrocarriles de Guatemala (FEGUA)⁶, la posibilidad de alimentadores de transporte y la

6 Semanas después de haber realizado el diálogo que dio origen a este Diagnóstico Comunitario, construido a partir de las voces de las y los vecinos, el horizonte de contar con un metro que mejorará la movilidad de la comunidad cambió. Lo que parecía una posibilidad alentadora se transformó en preocupación, debido a información no formal que nombraba la posibilidad de que los planes del trazado del metro contemplaran reubicar a las familias que viven alrededor de las líneas férreas (por donde pasará el proyecto del metro) hacia el área de Nimajuyú I. Las y los vecinos mostraron preocupación por la reducción del espacio comunitario, sobrepoblación, aumento de la inseguridad y una mayor presión sobre los servicios básicos, especialmente el acceso al agua.

recuperación de áreas de encuentro social. Las y los vecinos reconocen que, por la cantidad de población que concentra Nimajuyú, es posible ejercer una fuerte presión social para lograr cambios, siempre y cuando existan órganos comunitarios legalmente constituidos que canalicen esa fuerza hacia resultados positivos.

3 **Vida ambiental: crisis ambiental y esperanzas de conservación**



Las y los vecinos reconocen que uno de los principales problemas de la colonia está relacionado con el cuidado del ambiente y del territorio. Entre las problemáticas más señaladas se encuentra la transformación de muchas áreas verdes en basureros clandestinos, lo que provoca contaminación y representa un riesgo para la salud y la seguridad. A ello se suma la contaminación auditiva, producto del ruido constante dentro de la propia comunidad, que altera la tranquilidad cotidiana. Otro tema preocupante es el abandono de gatos y perros domésticos, los mismos vecinos y vecinas los dejan a su suerte, y los animales deambulan por la colonia en busca de alimento y refugio.

El tema del agua es especialmente sensible. Se recuerda que el proyecto de Nimajuyú fue diseñado con dos pozos de agua, pero hoy es la municipalidad la que administra estos recursos, lo que para las y los vecinos significa haber perdido poder en el cuidado y la gestión del agua. Hablan de escasez y desvíos de agua hacia algunos asentamientos, y de la dificultad de garantizar un acceso justo. A esto se suma el deficiente manejo de los desechos, que suele hacerse de manera informal y sin control. Esta situación ha sido una de las principales defensas territoriales.

Hay preocupación por la legalidad de las áreas destinadas a reserva forestal y de equipamiento⁷, pues no se sabe con certeza si están debidamente protegidas. Se habla de incendios provocados en los sitios de bosque, lo que convierte estos lugares en focos de riesgo para quienes habitan cerca. También se menciona la sobreexplotación del suelo, que poco a poco desgasta el entorno natural.

A pesar de esta situación, la comunidad también reconoce oportunidades valiosas. Nimajuyú cuenta con un bosque en su centro, un área de reserva forestal que, si se protegiera, sería un área verde vital. En este espacio aún se encuentran especies silvestres como zarigüeyas, zorros de cola gris, aves migratorias y hasta luciérnagas. También hay interés en que instituciones como el Instituto Nacional de Bosques (INAB) y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) declaren oficialmente estas zonas como reservas forestales, incluyendo las fincas cercanas. Asimismo, hay una necesidad de fortalecer la educación para el cuidado de mascotas dentro de la comunidad.

7 El equipamiento social y comunitario, según el artículo 7, inciso k, y el artículo 34 de la Ley de Vivienda, comprende la infraestructura y edificaciones destinadas a servicios esenciales como educación, salud, recreación, deportes, seguridad, cultura y guarderías, promoviendo el desarrollo integral humano y comunitario.

Las y los vecinos ven importante las iniciativas para proteger los espacios verdes y aprovechar mejor los recursos naturales, desde la capacitación para el uso de agua de lluvia en edificios y barrancos, hasta la conciencia de que el área es una zona de recarga del manto freático (fuente de agua).

4 Vida cultural: entre tensiones y tradiciones



Las y los vecinos reconocen que la vida cultural de Nimajuyú I ha cambiado con el tiempo. Varias áreas destinadas originalmente a la cultura y al deporte fueron apropiadas para otros usos, sin llegar a consolidarse como espacios de encuentro. A esto se suma lo que llaman el “síndrome de Doña Florinda”, la actitud de algunas personas que se creen superiores a otras, aunque todos compartan el mismo espacio y las mismas condiciones de vivienda. Para la comunidad, esto refleja tanto la falta de sentido de pertenencia como el desconocimiento general sobre lo que significa la copropiedad horizontal. Las actividades recreativas en la colonia son pocas y, en general, se limitan a los programas municipales como clases de zumba o talleres de manualidades. Estos espacios son percibidos de distintas maneras: para algunas personas representan algo positivo, porque ofrecen

opciones mínimas de participación, y, para otras, resultan insuficientes y ajenos a las verdaderas necesidades culturales de la comunidad. Además, algunas vecinas y vecinos mencionan que existe cierta presión para participar en estas actividades, ya que, si no utilizan promocionales de la municipalidad o no se involucran en los eventos organizados por ellos, se les advierte que podrían suspender los pocos programas que aún funcionan. Esta situación genera incomodidad y desconfianza hacia la institucionalidad municipal local.

En paralelo, las y los vecinos lamentan la pérdida de las normas de convivencia, junto con una forma de vida más digna y cohesionada. La violencia también ha contribuido a frenar la organización de actividades culturales y deportivas, debilitando el tejido social y la vida comunitaria. En la memoria quedan los nombres de figuras reconocidas que vivieron en Nimajuyú, como el “Pescadito” Ruiz, Moyo Contreras o Ricardo Arjona, recuerdos que alimentan el orgullo local pero que contrastan con la falta de identidad cultural que hoy sienten los residentes.

La diversidad social y étnica también ha generado tensiones. Aunque muchas vecinas y vecinos indican que no existe la discriminación entre distintos grupos, se reconoce la existencia de racismo hacia la población garífuna, a quienes algunos acusan de “hacer mucho ruido”. También se ha observado la llegada de familias nicaragüenses en los últimos años, lo que amplía la composición cultural de la comunidad, y al mismo tiempo, despierta comentarios encontrados.

A pesar de ello, Nimajuyú todavía tiene un fuerte potencial cultural y comunitario. Existen parques y áreas verdes donde las y los niños siguen jugando, y se mantienen vivas algunas tradiciones como las posadas, las procesiones

y las celebraciones de Halloween. Además, la cercanía con la Universidad de San Carlos y la presencia de migrantes ofrecen oportunidades para un intercambio cultural más amplio.

El Parque Bicentenario “Pescadito Ruiz” es nombrado como un espacio clave para revitalizar la vida cultural y deportiva, siempre que exista voluntad de gestión. Allí, la comunidad imagina la posibilidad de fomentar educación sobre propiedad horizontal, fortalecer la convivencia y recuperar el sentido de comunidad que alguna vez dio identidad a Nimajuyú.

3. PARTICIPACIÓN Y ORGANIZACIÓN SOCIOPOLÍTICA

En Nimajuyú I la organización comunitaria ha transitado por diversas fases que reflejan tanto la capacidad de autogestión vecinal como las tensiones con las estructuras municipales.

En los primeros años, fueron administradores y juntas vecinales quienes organizaron las cuotas y coordinaron servicios básicos como agua, limpieza y seguridad. Hacia finales de los noventa, este esfuerzo se consolidó con la creación de la Asociación de Vecinos de

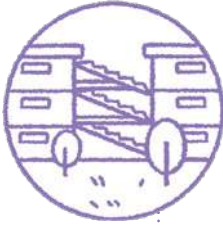
Nimajuyú I (ASVEN), que se convirtió en el principal referente organizativo, logrando articular una gestión fuerte y con amplia participación.

Más adelante, la municipalidad introdujo estructuras como el Comité Único de Barrio (CUB) y el Consejo Comunitario de Desarrollo Urbano y Rural (COCODE), lo que modificó la representación vecinal al fragmentarla por módulos y vincularla más directamente con el aparato institucional, debilitando la autonomía que se había construido.

En años recientes, la organización ha continuado con algunos Comités Directivos en distintos módulos, que han mantenido la representación local, la defensa de áreas comunes y el diálogo con las autoridades. Esta trayectoria muestra cómo la organización comunitaria en Nimajuyú se ha adaptado y reinventado, oscilando entre momentos de autonomía y de control externo, pero siempre con la participación vecinal como base.

A continuación se presenta la cronología de los principales hitos que han marcado la organización comunitaria en Nimajuyú I:





1982 - 1985:
Período de construcción de Nimajuyú I, inicio de asentamiento y consolidación de la colonia.

1980:

El gobierno de facto de Ríos Montt es recordado como una época de "medidas drásticas, pero sin delincuencia" en comparación con la actualidad.

1990:

- El despacho del agua se cierra por un período largo, generando un vacío en la administración del agua.
- Primeros intentos de invasión y más hechos de violencia.

1994:

- Redacción de la escritura de Nimajuyú I y su reglamento interno.
- Primer gran problema de agua documentado.

1998:

Inscripción legal de la Asociación de Vecinos de Nimajuyú I (ASVEN).



1999:

La Administración del agua pasa oficialmente a EMPAGUA, debilitando la autonomía comunitaria en el manejo del recurso.

2000:

- ASVEN alcanza su mejor momento: organización fuerte, con amplia participación vecinal, existencia de un administrador comunitario, seguridad privada contratada por cuotas, limpieza y jardinería de espacios.
- En los 00's ocurrió el secuestro de un periodista, en esa misma época la violencia se acentuó.



2004:

La municipalidad introduce el programa "Limpia Verde", inicio de una relación de dependencia con la municipalidad en ciertos servicios.

2008:

Don Melvin Mérida funge como administrador de la Asociación de Vecinos de Nimajuyú Uno, ASVEN en Guatemala.



2009 - 2010:

Surge el CUB (Comité Único de Barrio) dentro de Nimajuyú. Vecinas y vecinos sostienen reuniones con la municipalidad para discutir este nuevo esquema, que más tarde sería criticado por dividir la organización comunitaria en módulos.



2011 - 2021:

- Administración de Jorge Mario García caracterizada por: cierre de módulos comunitarios.
- Desarticulación organizativa.
- Uso del aparato municipal para controlar y dividir a la comunidad.

2017:

- Intento de invasión en un parqueo (Módulo 15).
- Última inscripción comunitaria registrada de la Asociación ante el Registro de las Personas Jurídicas (REPEJU)

2019:

- Inició la etapa de cortes arbitrarios de agua en Nimajuyú I.
 - EMPAGUA justificó la situación por “desperdicio”, mientras el alcalde auxiliar Jorge Mario García desacreditaba a las vecinas y vecinos que cuestionaron la falta de fundamentos técnicos.
 - Durante el año electoral, se agravaron los cortes de agua y continuó la imposición de García como autoridad sin consulta comunitaria.
 - En redes sociales, llegó a llamar “inútiles” a las y los vecinos, lanzó comentarios despectivos, y bloqueó a quienes lo interpellaban.
 - Su trato ofensivo se extendió, alimentó la indignación y fortaleció la organización barrial frente al abuso institucional.

2010 - 2012:

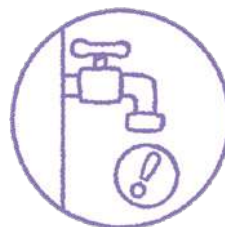
Jorge Mario García retira el control del agua a las y los vecinos, debilitando la gestión comunitaria.

2012:

- Inauguración del Plan “Agua Para Ti” (proyecto de Jorge Mario García en alianza con Arzú).
- Primer gran choque entre vecinas y vecinos y Jorge Mario García por fuerte manejo político para imponer proyectos. Estrategias no funcionales generan división interna.
- Protestas vecinales, exigían a la municipalidad cubrir los costos de mantenimiento de módulos. Jorge Mario García responde quitando a las y los vecinos el control del agua.
- Surge el primer COCODE de Nimajuyú con ASVEN, aunque luego pasó a control municipal.

2018:

Intento de invasión a terrenos de la colonia.





2021 - 2022:

- Se intensificó la persecución legal de la municipalidad contra líderes comunitarios.
- La organización formal murió (se desmanteló jurídicamente), pero la resistencia persistió.
- Las denuncias por la crisis del agua ante la PDH continuaron, esta emitió recomendaciones a EMPAGUA para garantizar un servicio equitativo.
 - Vecinas y vecinos mantuvieron vigiliias, plantones y entregaron un documento con más de mil firmas frente a la municipalidad, exigiendo justicia hídrica.

2024:

- Movimiento de bloqueos en el redondel, exigencia de respeto a los resultados electorales.
- Conformación de Comités Directivos de los módulos 12.



2020:

- Continuó la lucha por el agua.
- Jorge Mario García se apropió ilegalmente de tierras conocidas como “Las Higueras”.
- Vecinas y vecinos resistieron los intentos de invasión.
- Vecinas y vecinos conformaron una Junta Directiva de ASVEN, asegurando un registro legal de defensa ante el REPEJU.
- Nimajuyú vivió una crisis profunda por la escasez de agua.
 - En plena pandemia, se realizaron protestas. El Procurador de los Derechos Humanos emitió un amparo provisional, y la Corte de Constitucionalidad dictó el Amparo 2056-2020, ordenando el suministro continuo.
 - Sin embargo, EMPAGUA respondió con medidas arbitrarias, instaló un “timer” que restringió el servicio y mantuvo una distribución desigual entre módulos.
 - En videos públicos, García continuó con un tono ofensivo, refiriéndose a quienes defendían el acceso al agua como “gente sucia”, lo que profundizó la confrontación con la comunidad.

2023:

- Un grupo organizado de vecinas y vecinos renace en resistencia: Se organizan entrevistas a candidatos a alcalde en el Reto NimaUno para que las y los vecinos tuvieran información política directa.
- Manifestación contra Quiñónez durante la campaña electoral: vecinas y vecinos lo enfrentan indicando que “salió con la cola entre las patas”, obteniendo apenas 40 votos en la colonia.
- Participación en el Paro Nacional por la Democracia.

2025:

- Conformación de Comités Directivos de los módulos 10.
- Se establece alianza con el Instituto 25A para acompañamiento organizativo y político.

4. HORIZONTES COMUNITARIOS

Al mirar hacia el futuro, las y los vecinos de Nimajuyú I expresan un horizonte compartido: el deseo de vivir en una comunidad más sana, segura y cohesionada. Entre las preocupaciones más sentidas aparece el deterioro de la salud mental a causa de la contaminación auditiva, problema que afecta la tranquilidad y la vida diaria. Frente a ello, se proyecta el anhelo de una convivencia basada en el respeto entre vecinas y vecinos, con relaciones que fortalezcan el progreso colectivo.

El ideal de comunidad se dibuja como un Nimajuyú I autogestionado, donde prevalezca el bien común por encima de intereses individuales. Para ello, se imagina la construcción de una Asociación funcional en la que todas y todos los vecinos sean parte activa, recuperando así el sentido de comunidad e identidad que poco a poco se ha ido perdiendo.

Para alcanzar ese horizonte, se identifican necesidades claras. Se menciona la importancia de contar con asesoría y acompañamiento externo, así como de establecer redes de apoyo con entidades especializadas en diferentes áreas. Igualmente, se reconoce la necesidad de hacer memoria de los logros colectivos alcanzados en el pasado, y recordar esas luchas,

como la defensa del agua o la recuperación de espacios públicos, las cuales pueden convertirse en una motivación para nuevas formas de organización. Un punto central de las demandas es garantizar agua disponible las 24 horas, condición básica para sostener la vida y la salud comunitaria.

Los habitantes sueñan con un Nimajuyú I libre de invasores e inseguridad, donde la organización vecinal sea capaz de defender las áreas verdes, frenar intentos de apropiación y sostener espacios comunes. En este sentido, reconocen que una comunidad organizada puede llegar a ser un actor político de peso frente a las autoridades municipales y del gobierno central. Al mismo tiempo, expresan el anhelo de que la municipalidad no continúe debilitando sus estructuras de organización, sino que las respalde y acompañe en su fortalecimiento.

En síntesis, los horizontes sociales y políticos de Nimajuyú apuntan hacia un futuro resiliente, justo y sostenible, donde la memoria de las luchas pasadas inspire nuevas formas de organización, la autogestión garantice el bien común y el sentido de comunidad vuelva a ser el corazón de la vida barrial.



ANEXOS

ANEXO ①— NIMAJUYÚ I EN RIESGO: DESAFÍOS COMUNITARIOS

El problema central identificado en el Diagnóstico Comunitario de Nimajuyú I, zona 21, es la fragmentación del tejido comunitario y la pérdida continua del control vecinal sobre el bien común, lo cual se manifiesta en múltiples dimensiones:

1. Debilitamiento organizativo comunitario:

La ruptura de los comités vecinales originales, reemplazados por estructuras impuestas como los Comités Únicos de Barrio -CUB- y Alcaldía Auxiliar, debilitó la organización y unidad entre los 22 módulos habitacionales, generando divisiones, indiferencia y competencia interna que han frenado la capacidad de gestión colectiva.

2. Pérdida de espacios comunes:

Varios espacios que antes eran comunitarios, como guarderías, áreas verdes, salón comunitario y la planta de agua, han sido intervenidos por la Municipalidad sin diálogo con la comunidad. Esto ha generado conflictos, como en el caso del terreno “Las Higueras”, donde se han denunciado amenazas e irregularidades legales contra quienes defienden esos espacios. Esta problemática se evidencia con un pico más alto en tiempos electorales.

3. Deterioro de servicios básicos:

Descuido de las infraestructuras básicas con problemas en el suministro de agua, mantenimiento de edificios y abandono de las áreas verdes.

4. Abandono institucional:

Escasez en servicios de salud, transporte y seguridad.

5. Inseguridad y violencia:

- a) La presencia de pandillas, extorsiones, venta de drogas y violencia de género genera un ambiente de miedo constante.
- b) Tensión con asentamientos cercanos, percibidos como amenazas externas, vistos como invasores de Nimajuyú I.

5. Crisis ambiental:

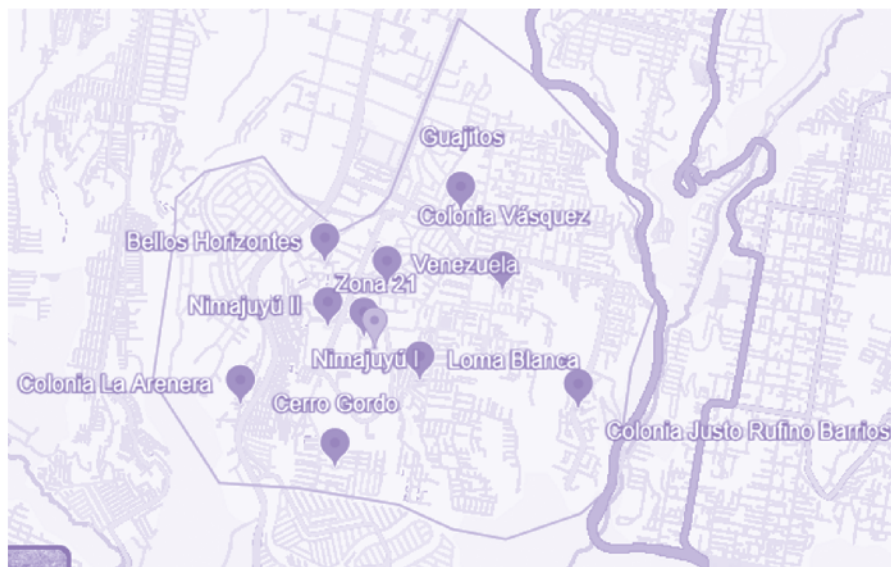
- a) La conversión de áreas verdes en basureros clandestinos y la contaminación progresiva del entorno natural reflejan el abandono institucional, debilitamiento en la organización comunitaria y la falta de una gestión ambiental adecuada.
- b) Pérdida del cuidado del agua y su organización para la gestión.

En resumen, la comunidad de Nimajuyú I se enfrenta a un entorno cada vez más complejo, donde el abandono de las autoridades y la fragmentación para su organización interna dificultan la defensa del bien común y la reconstrucción de su identidad colectiva.

ANEXO ②

TERRITORIO GEOGRÁFICO DE LA ZONA 21 DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Mapa 1. Zona 21 de la Ciudad de Guatemala.



Fuente: Google Earth (2025).

Mapa 2. Nimajuyú I y Nimajuyú II de la zona 21 de la ciudad de Guatemala..



Fuente:
Google Earth (2025).

ANEXO ③**ANÁLISIS DE DATOS DE ZONA 21**

Desde el Instituto 25A, realizamos una búsqueda de datos territoriales sobre la zona 21, encontrando información proveniente de la municipalidad de Guatemala (s. f.). La zona 21 abarca un área aproximada de 5.52 km² y cuenta con una red vial de 100 kilómetros, que conecta colonias y residenciales. En su territorio se localizan 84 *centros educativos* y 38 *áreas recreativas*, además de un total de 855 *establecimientos* registrados.

De estos establecimientos, 785 corresponden al comercio, mientras que los demás se reparten entre 2 industriales, 43 educativos, 19 médicos, 2 financieros, 3 de servicios y 1 edificio de uso mixto. El dato refleja una zona con fuerte dinamismo económico y social, sostenida en gran parte por actividades locales.

En el ámbito comercial, predomina el comercio barrial con 562 negocios, que dan soporte cotidiano a la vida vecinal. Otros rubros de importancia son los comercios relacionados con vehículos (62), las farmacias (45), la construcción (28), el cuidado personal (19) y los restaurantes (16). También se registran en menor número supermercados, gasolineras, hoteles, parqueos, bodegas, limpieza, mascotas y reparaciones, lo que muestra una oferta diversa, muy concentrada en lo barrial.

En materia educativa, la zona alberga 43 centros educativos distribuidos entre 19 colegios, 15 escuelas, 4 institutos, 2 guarderías, 1 centro de capacitación y 2 espacios clasificados como "otros". No se identifican universidades. Esta variedad refuerza el carácter de la zona como un espacio con acceso a educación en distintos niveles.

Finalmente, se identifica un parque municipal denominado Morse.

En general, la zona 21 se caracteriza por un perfil residencial y barrial, sostenido por la economía de proximidad y una amplia oferta educativa, aunque no universitaria. Al mismo tiempo, conviven sectores ligados a la movilidad, la salud y la construcción, que evidencian un proceso de urbanización creciente y diversificación en su tejido urbano.

ANEXO ④

MIRADOR URBANO DEL INSTITUTO 25A BREVE INFORME ZONA 21, CIUDAD DE GUATEMALA (2024–2025)

INTRODUCCIÓN

La zona 21, ubicada al sur de la ciudad de Guatemala, concentra una serie de problemáticas urbanas que combinan la precariedad en servicios básicos, la violencia cotidiana y la vulnerabilidad ambiental. Entre 2024 y 2025, este territorio fue frecuentemente mencionado en medios digitales por hechos armados, deslizamientos y conflictos vecinales relacionados con el acceso al agua y la movilidad.

Este informe se elaboró en el marco del Mirador Urbano del Instituto 25A, con el objetivo de responder a la pregunta: ¿qué ha pasado recientemente en la zona 21?, a partir del análisis de noticias publicadas entre febrero de 2024 y junio de 2025.

METODOLOGÍA

El análisis se basó en un monitoreo sistemático de medios digitales (Azteca Noticias, Emisoras Unidas, Soy502, Prensa Libre, Quorum, Prensa Comunitaria, Con Criterio y otros), complementado con la revisión de anexos temáticos sobre Nimajuyú elaborados por el Instituto 25A.

Las notas fueron clasificadas en categorías: gestión de riesgo, seguridad ciudadana, acceso al agua y servicios básicos, infraestructura y movilidad, y vida comunitaria. Se identificaron picos de cobertura para comprender los momentos de mayor atención mediática y su concentración territorial.

HALLAZGOS

1. Gestión de riesgo y vulnerabilidad del suelo

- Los deslizamientos y socavamientos siguen marcando la agenda de riesgo. En junio de 2024, la Secretaría Ejecutiva de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres de Guatemala (SE-CONRED) reportó un deslizamiento en la colonia Nuevo Amanecer, vinculado a la saturación del suelo.
- En paralelo, la planta de tratamiento de aguas residuales en Bellos Horizontes (supervisada por la municipalidad y EMPAGUA) fue presentada como una respuesta institucional, aunque aún sin evidencia clara de impacto real.
- La acumulación de desechos, la falta de drenajes y el deterioro de calles en Guajitos y Nimajuyú refuerzan la percepción de un territorio frágil, expuesto a emergencias climáticas y estructurales.

2. Seguridad y violencia urbana

- La violencia armada es el tema con mayor volumen de cobertura. Entre mayo y octubre de 2024, se registraron múltiples ataques en Nimajuyú I, Nuevo Amanecer y Guajitos, con picos de notas periodísticas el 2, 10 y 23 de octubre de 2024, donde se reportaron asesinatos, persecuciones y capturas vinculadas al Barrio 18 y la Mara Salvatrucha.
- En 2025, la tendencia continuó con balaceras en Venezuela, Santa María La Paz y La Arenera, además de hallazgos de cadáveres en barrancos (Los Olivos) y femicidios que involucraron a adolescentes.
- Las notas revelan una narrativa mediática centrada en la violencia, donde los barrios populares aparecen como escenarios de peligro y criminalidad, mientras se diluyen las causas estructurales (pobreza, exclusión, ausencia estatal).

3. Acceso al agua y servicios públicos

- El desabastecimiento de agua en Nimajuyú sigue siendo uno de los conflictos más persistentes y documentados. A pesar de resoluciones judiciales a favor de las y los vecinos, EMPAGUA no ha restablecido plenamente el servicio, lo que ha obligado a recurrir a cisternas, pozos y compras colectivas.
- Las notas de Quorum, Prensa Comunitaria y Con Criterio destacan el desgaste emocional y económico de las familias, que ven vulnerado un derecho básico. A nivel general, la zona muestra deficiencias en electricidad, salud y educación, con escuelas sobrepobladas y espacios públicos limitados.

4. Infraestructura y movilidad

- La conectividad sigue siendo un desafío, las y los vecinos dependen del transporte colectivo saturado y carecen de rutas seguras hacia el centro. La falta de inversión en calles, drenajes y banquetas agrava los problemas de movilidad, especialmente en Nimajuyú y Guajitos, donde los hundimientos y colapsos viales son frecuentes.
- No se registraron notas de mejora sustancial, más allá de intervenciones municipales puntuales.

5. Vida comunitaria y respuestas institucionales

- Pese a las condiciones adversas, la zona 21 también es espacio de organización vecinal y expresiones culturales. Entre las notas positivas destaca la inauguración de “La Sala de Cine” por Jayro Bustamante en el Parque de la Paz (febrero de 2024), como un gesto simbólico de acceso cultural y descentralización.
- Asimismo, se registraron acciones municipales de bienestar animal y cursos de MuniTec en 2025, aunque la mayoría de estas iniciativas responden a campañas institucionales y no necesariamente a políticas sostenidas.

CONCLUSIÓN

El análisis de medios revela que la Zona 21 enfrenta una triple vulnerabilidad:

1. Estructural, por la falta de servicios y deterioro urbano,
2. Social, debido a la violencia que permea la vida cotidiana, y
3. Política, por la limitada atención institucional y la fragmentación mediática del territorio.

Los medios tienden a asociar a Nimajuyú, Guajitos y Nuevo Amanecer con violencia y marginalidad, mientras que los pocos relatos positivos se vinculan con figuras públicas o acciones institucionales menores. Esta cobertura desigual refuerza imaginarios de exclusión y estigmatización, invisibilizando las luchas vecinales, especialmente por el agua, y los esfuerzos de convivencia y organización que caracterizan al territorio.

En general, la narrativa urbana de la zona 21 está atravesada por la tensión entre la resistencia comunitaria y la indiferencia estructural, una dicotomía que evidencia la deuda política y mediática con las periferias de la ciudad.

ANEXO ⑤**SISTEMA Y ACCESO AL AGUA EN LA CIUDAD DE GUATEMALA**

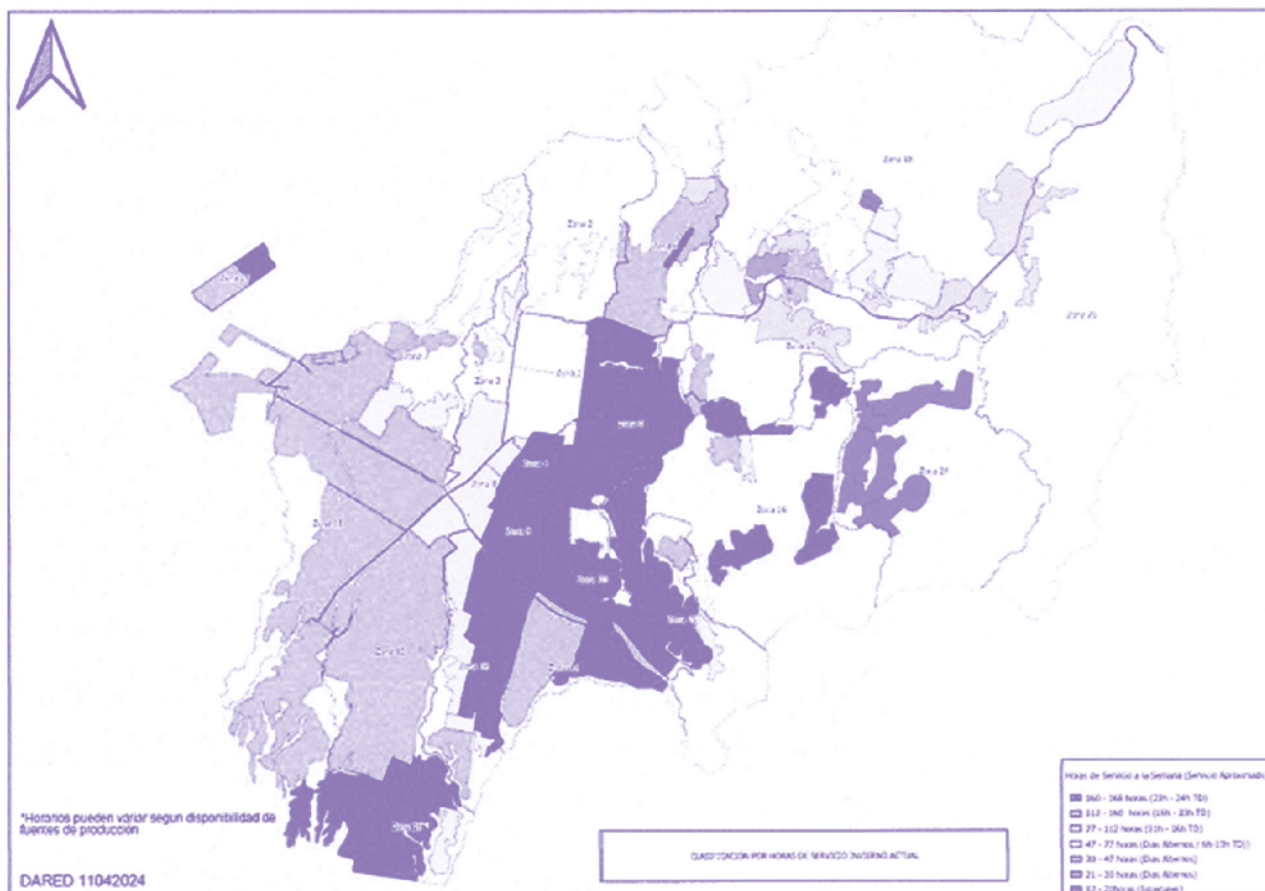
Se solicitó información pública a EMPAGUA sobre el sistema y el acceso al agua en la ciudad de Guatemala. La información recibida consistió en dos mapas de baja calidad, poco visibles y complejos de analizar en el caso de la situación en la zona 21.

Mapa 3. Sistemas de agua de la ciudad de Guatemala.



Fuente:
Municipalidad de la Ciudad de Guatemala (s. f.).

Mapa 4 - Distribución de los horarios de servicio de agua potable prestado por EMPAGUA por sector.

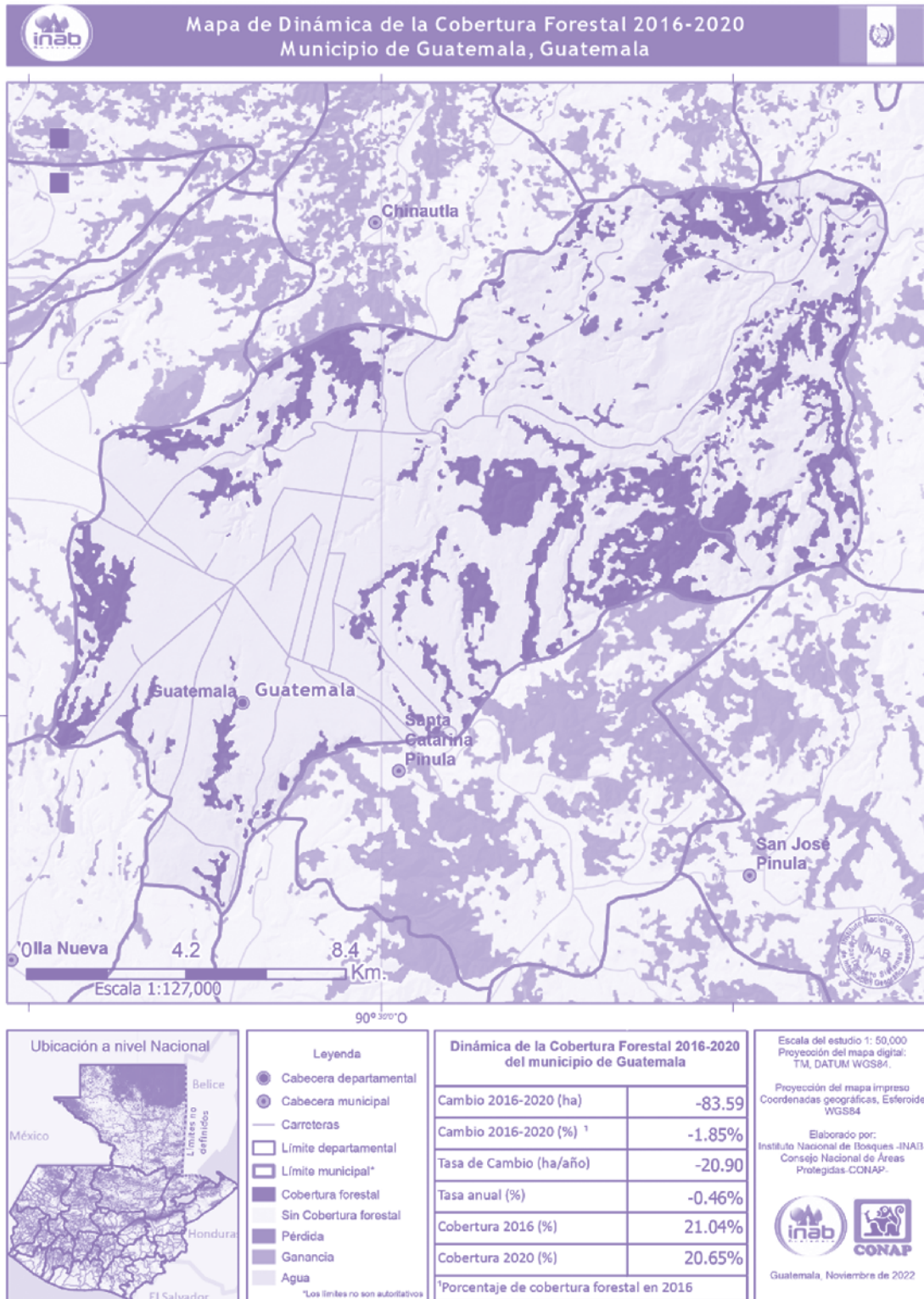


Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Guatemala (2024).

COBERTURA FORESTAL EN LA CIUDAD DE GUATEMALA

El mapa de dinámica de la cobertura forestal 2016–2020 del municipio de Guatemala, entregado por el Instituto Nacional de Bosques (INAB) y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) a solicitud de información pública, muestra que la zona 21 es un fragmento de áreas boscosas. El territorio ha sufrido un proceso acelerado de transformación del suelo, con disminución de cobertura boscosa y un incremento de áreas urbanizadas.

Mapa 5 - Dinámica de la cobertura forestal 2016-2020 del Municipio de Guatemala.



Fuente: Instituto Nacional de Bosques (2022).

LICENCIAS AMBIENTALES CONCEDIDAS Y EJECUTADAS EN ZONA 21, CIUDAD DE GUATEMALA

La información solicitada al Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales (MARN) abarca el período de 2015 a 2025 y se centra en las licencias ambientales concedidas o ejecutadas en la Zona 21. Durante ese periodo, el MARN aprobó 8 licencias ambientales en la zona 21, en su mayoría vinculadas a la construcción de viviendas unifamiliares y bifamiliares, además de un proyecto de sistema de agua potable en la colonia Guajitos.

Estos datos evidencian un proceso de expansión urbana fragmentada y continua, donde predominan iniciativas residenciales dispersas en distintas colonias. Sin embargo, la información disponible no detalla quiénes son las empresas desarrolladoras, lo que limita el reconocimiento sobre los actores responsables de transformar el territorio, al tiempo que refuerza la preocupación por la presión sobre recursos hídricos y áreas verdes en una zona ya marcada por disputas comunitarias y tensiones ambientales.

MINISTERIO DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Nombre Proyecto	Número Expediente	Dirección Proyecto	Categoría Tipo	Objetivo Empresa	Estado	Número Licencia
CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR	FAM-1575-2015	7 CALLE 12-27 ZONA 21, CDT OMA GUATEMA, MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	B2	PERSONA FÍSICUAL	APROBADO	1832-2015
CONSTRUCCIÓN DE UN SISTEMA DE VIVEROS DE TEBEAS, SOCIEDAD	FAM-1575-2015	19 AVENIDA 13-88 ZONA 21, COLONIA GUAJITOS DEL BARRIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	B2	CONSTRUCCIÓN DE DOS NIVELES	APROBADO	8044-2016
CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN AVILA LINDO	FAM-1575-2015	16 AVENIDA 13-88 ZONA 21, COLONIA GUAJITOS DEL BARRIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	B2	INDIVIDUAL	APROBADO	3919-2015
CONSTRUCCIÓN DE VIVEROS UNIFAMILIAR COLONIA MCRBII	FAM-1412-2015	06 CALLE 06-81 COLONIA MORSE ZONA 21, GUATEMALA, GUATEMALA	C2	INDIVIDUAL	APROBADO	5883-2015
CONSTRUCCIÓN DE VIVEROS UNIFAMILIAR	FAM-1575-2015	19 AVENIDA 13-88 COLONIA VENEZUELA, ZONA 21, MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA	C2	INDIVIDUAL	APROBADO	3919-2015
CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE AGUA POTABLE 19 AVENIDA 13-88 COLONIA GUAJITOS ZONA 21 GUATEMALA, GUATEMALA	DAF-1729-2024	19 AVENIDA 13-88 COLONIA GUAJITOS ZONA 21 GUATEMALA, GUATEMALA, GUATEMALA	C2	CONSTRUCCIÓN SISTEMA DE AGUA POTABLE	APROBADO	811-2024
VIVIENDA UNIFAMILIAR - AMBROSO BARRERA	DA-462-2022	COLONIA JUSTO RUFINO BARRERA 19 AVENIDA 13-88 COLONIA GUAJITOS ZONA 21 GUATEMALA, GUATEMALA	C2	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	APROBADO	811-2024
GUAJITOS ZONA 21	DA-2172-2023	7 CALLE 06-81 INTERIOR I, COLONIA TAMAYUNDO II ZONA 21, GUATEMALA, GUATEMALA	B1	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO	APROBADO	4367-2024

ANEXO ⑥

MATERIALES COMPARTIDOS POR LAS Y LOS VECINOS.



Vecino:

Es necesario organizarnos por módulo para crear la **Junta Directiva** de la Asociación de Vecinos de Nimajuyú I -ASVEN- para tener **representación legal** y poder enfrentar cualquier **crisis** que se presente.

Para esto, es necesario **dos representantes por módulo** y de esos representantes se conforma la **JUNTA DIRECTIVA**.

*Organiza tu módulo,
la participación de todos es importante!*

¿te animas?

CAMPAÑA: ORGANIZA TU MÓDULO

Gracias a la información compartida por las vecinas y vecinos de la zona 21, se puede observar un esfuerzo por reorganizar la vida comunitaria a través de módulos y distintos tipos de representación.

- **Llamado a la organización**

El primer material muestra un llamado a conformar la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de Nimajuyú I (ASVEN). La propuesta busca que cada módulo elija dos representantes, quienes luego integrarían la Junta Directiva general. El objetivo principal es garantizar representación legal y capacidad de respuesta ante cualquier crisis que afecte a la comunidad.

ENCUESTA SOBRE LA ORGANIZACIÓN DE MÓDULOS

- **Resultados de encuesta**

Los resultados levantados reflejan un panorama diverso: algunos módulos cuentan con Juntas Directivas consolidadas, otros se agrupan bajo la categoría de Vecinos Organizados y unos pocos mantienen estructuras como el CUB (Comité Único de Barrio). Sin embargo, también hay módulos donde no existe organización formal o los datos fueron reportados como “confusos”.

En total, se registran 15 módulos con algún tipo de organización, frente a 5 módulos sin reporte y 2 con información confusa. Los gráficos muestran que la modalidad más frecuente son los Vecinos Organizados (7 módulos), seguidos por Juntas Directivas (6 módulos) y, en menor medida, CUB (2 módulos).

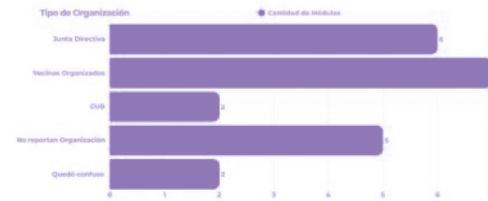


ORGANIZACIÓN POR MÓDULOS PARA ORGANIZACIÓN GENERAL

Organización por módulo según encuesta

Módulo 16-01 Junta Directiva	Módulo 16-09 Junta Directiva	Módulo 18-17 Vecinos Organizados
Módulo 16-02 No hay organización	Módulo 16-10 Junta Directiva	Módulo 18-18 Vecinos Organizados
Módulo 16-03 Junta Directiva	Módulo 16-11 Junta Directiva	Módulo 18-19 Vecinos Organizados
Módulo 16-04 No hay organización	Módulo 16-12 No hay organización	Módulo 18-20 Junta Directiva
Módulo 16-05 Vecinos Organizados	Módulo 16-13 No hay organización	Módulo 16-21 CUB
Módulo 16-06 Junta Directiva/ Vecinos Organizados	Módulo 18-14 Vecinos Organizados	Módulo 16-22 Vecinos Organizados
Módulo 16-07 Junta Directiva y CUB	Módulo 18-15 Vecinos Organizados	
Módulo 16-08 CUB	Módulo 18-16 No hay organización	

Módulos por tipo de organización



Total de módulos organizados



- Análisis de implicaciones**

Este levantamiento de información evidencia que la organización comunitaria se encuentra fragmentada en múltiples formas (Juntas Directivas, CUB y grupos de Vecinos Organizados), más que integrada en una estructura común que permita actuar como una sola comunidad. Si bien esta diversidad refleja la vitalidad de la autogestión comunitaria y la persistencia de prácticas de resistencia, también expone las dificultades para construir un frente unificado capaz de disputar espacios de decisión frente a la municipalidad y otros actores externos. La falta de homogeneidad en los mecanismos de representación mantiene la acción vecinal en un nivel localizado y disperso, lo que limita su potencial de incidencia política en temas de mayor escala como el mantenimiento de edificios, el agua, el suelo o la defensa de las áreas comunes. En otras palabras, la fuerza organizativa existe, pero se expresa de manera parcial y desarticulada, reproduciendo divisiones internas que impiden consolidar a Nimajuyú I como un solo sujeto comunitario con capacidad de negociación y presión colectiva.

BOLETÍN INFORMATIVO: 20 DE AGOSTO DE 2025

El boletín compartido por las vecinas y vecinos de Nimajuyú I, zona 21 muestra la preocupación por los estudios realizados por la Unidad para el Desarrollo de la Vivienda Popular (UDEVIPO) y la empresa NEPRASA en un terreno de 2,384 m² destinado originalmente a equipamiento comunitario. Aunque el contrato en Guatecompras autoriza únicamente estudios técnicos, la falta de claridad de UDEVIPO sobre el “nuevo proyecto” genera desconfianza y alerta en la comunidad, que exige transparencia y respeto al uso social de las áreas comunes.

Hechos recientes

1. 13 de agosto
 Con una nota de voz del grupo de Whatapp del Módulo 18-05, se informó a las 11:30 de la mañana que personal de UDEVIPO llegaría al Condominio, para “explicar” el motivo de la presencia de ellos en las áreas de equipamiento. Está reunión se llevó acabado a las 12:00 del mediodía, por lo que fueron pocos vecinos que pudieron atender el llamado con 30 minutos de anticipación.

En dicha reunión, UDEVIPO informó que las personas que estarán llegando al lugar, corresponden a una empresa privada que ellos contrataron, quienes llegarían en los próximos días debidamente identificados para realizar unos estudios.

2. 14 de agosto
 Los trabajadores se hicieron presentes durante la mañana sin ir debidamente identificados por parte de la Empresa, por lo tanto, se levanto una alerta entre los vecinos, quienes llamaron a la Policía Nacional Civil -PNC-, la cual intervino haciendo el retiro de los trabajadores. Este mismo día, se presenta un ingeniero, representante de la empresa a informar el nombre de la misma es **Soluciones Avanzadas NEPRASA**, que a ellos les fue adjudicado un concurso en GUAATECOMPRAS realizado por UDEVIPO y que el trabajo es únicamente un estudio de suelos y desconoce el motivo para el cual será utilizado.

A pesar de ello, los vecinos no permitieron que se continuaran los trabajos, hasta que no se tenga claridad de la intención del uso del área de equipamiento.

3. 15 de agosto
UDEVIPO publicó un comunicado donde señala que se realizan estudios técnicos de suelo y topografía y que el personal está autorizado. Sin embargo, se menciona un “nuevo proyecto para beneficiar a familias guatemaltecas” sin precisar de qué tipo de proyecto se trata. Esa falta de claridad genera la principal preocupación de nuestra comunidad.



4.

19 de agosto

En horas de la noche, vecinos observan un grupo de personas merodeando las áreas de equipamiento, principalmente donde la empresa privada hizo la limpieza del área, a quienes se les escucho hablando por teléfono sobre regresar al lugar al siguiente día por la mañana.

Por ello, se hace un llamado URGENTE a los directivos modulares y de parqueos de los módulos aledaños a estas áreas, para instruir a sus gariteros para tomar medidas más fuertes en el control de acceso en las entradas.



Rol de la empresa contratada

Según los documentos oficiales publicados en Guatecompras (evento UDEVIPO-56-2025), la empresa adjudicada (Número de Operación Guatecompras -NOG-27170780) no está autorizada a construir. Su encargo es únicamente:

- Estudio topográfico: medir el terreno (2,384 m²), marcar límites, accesos, mobiliario urbano y elaborar planos técnicos.
- Estudio geotécnico tipo IV: analizar las condiciones del suelo y los riesgos (deslizamientos, taludes, fallas, licuefacción), con perforaciones y ensayos de laboratorio.

Esto significa que la empresa solo entregará un informe técnico. Lo que preocupa es que UDEVIPO no ha aclarado qué proyecto pretende realizar con base en esos estudios.



Preocupaciones de la comunidad

- UDEVIPO habla en su comunicado de un “proyecto para beneficiar a familias” pero no dice en qué consiste.
- Las áreas donde hoy se hacen estudios fueron destinadas en su origen para equipamiento educativo, pero existe el riesgo de que se cambie ese uso.
- No existe comunicación directa y transparente entre vecinos y directivas de los 22 Módulos del Condominio Nimajuyú I.



Acciones inmediatas que podemos tomar

- Todos los vecinos del Condominio Nimajuyú I deben mantenerse atentos a las comunicaciones y participar en las próximas reuniones, porque estas decisiones afectan directamente nuestras áreas de equipamiento.
- Exigir transparencia y diálogo a UDEVIPO, para conocer de forma puntual y pública qué proyecto pretenden realizar con los estudios de suelos. No basta con hablar de “beneficio a familias” sin detalle.
- Reportar de inmediato cualquier movimiento sospechoso en el área, a los vecinos organizados o de la directiva para actuar de manera efectiva

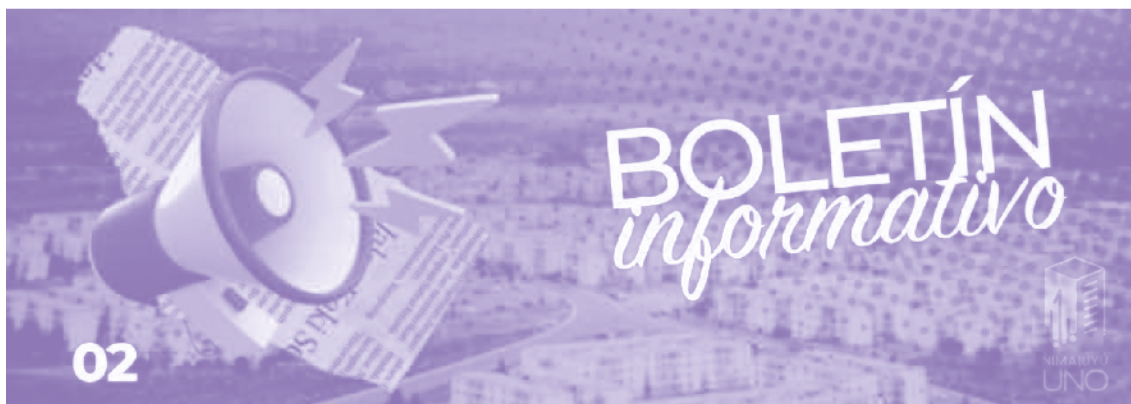
Las áreas de equipamiento del proyecto del Condominio Nimajuyú I, son parte de la ficha técnica del proyecto, que fueron destinadas para la comunidad por parte del BANVI. Hoy más que nunca, debemos protegerlas y velar porque su uso responda al bienestar real de todos los vecinos.

Vecino: tu atención, participación y vigilancia son indispensables.

¡aNIMATE!

BOLETÍN INFORMATIVO: 28 DE AGOSTO DE 2025

El boletín del 28 de agosto de 2025 muestra que las y los vecinos de Nimajuyú I mantienen una postura firme frente a UDEVIPO: denuncian falta de agua, deterioro de edificios, intentos de invasión y criminalización por defender el agua, mientras exigen transparencia y respeto a su organización comunitaria. Los trabajos con la empresa privada quedaron suspendidos hasta que se defina, con participación vecinal, el futuro de las áreas de equipamiento.



Boletín Informativo - Comunidad de Nimajuyú I, Zona 21
Fecha: 28 de agosto de 2025

Reunión de UDEVIPO y vecinos de Nimajuyú el día 26 de agosto de 2025

REPRESENTANTES DE UDEVIPO: Nery Salazar, Doris Cano, Susana Estrada, Guadalupe Soto Barrios, Antonio Pahuí.
REPRESENTANTES DE NIMAJUYÚ I: Oscar Carcamo y Licda Herrarte.

Estimados vecinos,
El día 26 de agosto del presente año, tal y como se informó mediante los grupos de difusión, se llevó a cabo la reunión entre vecinos de Nimajuyú I y UDEVIPO, en la cual se tocaron los siguientes puntos:

Reunión: 26 de agosto de 2025

1. Los dos representantes de Nimajuyú I solicitaron que se pospusiera la reunión, en virtud que no habían llegado todas las personas que habían confirmado su asistencia.
2. Se les enumeró las diferentes situaciones vividas en Nimajuyú I que se han afrontado en los últimos años, como son los casos de las áreas de equipamiento y los intentos de invasión, las cuales se han evitado; o el caso de la aparición de testaferros y personas armadas a tomar posesión de tierras y el apoyo brindado por los desastres ocasionados por la deforestación.

3. El problema de la falta de agua, y cómo esta ha sido distribuida a los asentamientos.
4. La falta de cumplimiento de los proyectos en las áreas de equipamiento del Condominio.
5. La falta de mantenimiento de los edificios en general.
6. La persecución penal a los habitantes de Nimajuyú I por defender el agua y, cómo fueron criminalizados y estigmatizados.
7. La falta de trabajo de intervención y comunicación social por parte de Udevipo, hacía los vecinos de Nimajuyú I, con relación a las áreas de equipamiento, y cómo ellos manifestaron que el objetivo es realizar proyectos de vivienda para personas con necesidad de vivienda. Se les expuso cómo esa información publicada dio margen a que personas extrañas llegarán por las noches a observar las áreas, lo cual generó que los vecinos realizaran vigilancias nocturnas por cualquier acción sospechosa que se presentara debido a lo que se han vivido anteriormente. **Se les aclaró que Nimajuyú I tiene una estructura de organización la cual se debe respetar para la comunicación entre ellos y nosotros.**
8. **Se le dejó claro que los vecinos de Nimajuyú se encuentran en alerta máxima y en pie de lucha por defender los espacios que nos corresponde.**
9. Insistían en exponer el proyecto que tienen por desarrollar en las áreas de Nimajuyú I pero, **después de todo lo expuesto, se abstuvieron y se propuso una siguiente reunión, con la participación de 15 vecinos para ser informados sobre el proyecto y llegar a algunos acuerdos, si estos favorecen a los vecinos.**
10. Por último, expusieron sobre la creación de un proyecto integral, para darle una oportunidad al lugar. **Los trabajos de estudios de suelos, son necesarios para que puedan desarrollar algo responsable, tomando en cuenta la opinión de los vecinos (Considerando las propuestas y apoyo de los vecinos, acorde a las necesidades de Nimajuyú I y que se puedan cumplir). Los trabajos con la empresa privada, están suspendidos, hasta resolver la situación con los vecinos de Nimajuyú I.**



Lo que debemos tener presente

- UDEVIPO todavía no ha aclarado de manera concreta qué proyecto pretende desarrollar en Nimajuyú I.
- **Se programo una reunión para el 5 de septiembre a las 15 horas en oficinas de UDEVIPO zona 9, se habilitó el espacio a 15 personas. Posterior se recibió llamada telefónica que se reprogramada para el día 2 de septiembre.**
- Mientras tanto, los estudios de suelo siguen siendo el primer paso, aunque su propósito final sigue sin definirse.
- La comunidad ha expresado una postura firme: **defender nuestras tierras y exigir respeto a la organización comunitaria.**
- La **vigilancia y la participación activa de todos los vecinos son fundamentales en esta etapa.**

Vecino: tu presencia y tu voz cuentan.

Estemos pendientes de la próxima reunión y unidos en la defensa de nuestros espacios.

¡aNIMATE!

REGLAMENTO DE NIMAJUYÚ

REGLAMENTO DE COSEPTIDAD Y ADMINISTRACION

DE LOS APARTAMENTOS Y EDIFICIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

"CONDOMINIO NIMAJUYÚ"

TITULO I

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 1. (Definición). Al presente Reglamento quedan sujetas las relaciones de vecindad y condominio derivados del Régimen de Propiedad Horizontal, a que se someten los Edificios y apartamentos del Condominio Nimajuyú, así como, lo relativo a la Autoadministración y atención de los servicios comunes, entre los diferentes Edificios, pisos y apartamentos que integran el mismo. Igualmente en lo que fuere pertinente, el presente Reglamento es aplicable a los ocupantes de los apartamentos y edificios por cualquier concepto que sean.

ARTICULO 2. (De los propietarios titulares y ocupantes). Para los efectos de este Reglamento, se denominan titulares a los propietarios de cualquier apartamento de cualquier edificio del "Condominio Nimajuyú". Se denominan ocupantes a los arrendatarios, subarrendatarios y en general a cualquier persona o entidad que por el concepto que sea ocupe tales apartamentos. Los usufructuarios de los apartamentos, tendrán los derechos y obligaciones que correspondan a los titulares, con las limitaciones que se deriven de la naturaleza del usufructo, de las disposiciones legales sobre el mismo y de las contempladas en el presente Reglamento. En ese sentido limitado, se comprenderá dentro del concepto de titulares a quienes sean usufructuarios de un apartamento.

ARTICULO 3. (Aceptación y sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal). La adquisición de cualquier apartamento implica para su titular, la aceptación y sometimiento ilimitado a todas y cada una de las disposiciones de la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento, de sus modificaciones, de las disposiciones y acuerdos que dicte la Asamblea General de Propietarios Titulares y de las normas de convivencia que dentro del límite de sus facultades dicte la Administración. Los ocupantes del Condominio Nimajuyú, por el concepto que lo sean, quedarán obligados al cumplimiento de tales disposiciones y normas, las que, desde luego, aparecerán en los libros respectivos de Propiedad Horizontal del Condominio, surtirán sus efectos consiguientes, incluyendo a terceros.

Supervisor de Bienes Raíces



1002

FORMA 11/63



2.

TITULO II

DE LAS OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 4. Cada titular tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su apartamento y además un derecho de copropiedad sobre las áreas, elementos y partes comunes del Condominio Nimajuyú, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

ARTICULO 5. (Propiedad en común). Son objetos de propiedad común: El terreno, vestíbulos, corredores, escaleras, patios, áreas de recreo, jardines, senderos y calles interiores, espacios que se hayan señalado para estacionamiento de vehículos, los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y/o vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, bombas y motores, conductos de distribución de agua, drenajes, electricidad, teléfonos y televisión; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción a las que sirven exclusivamente a cada apartamento; los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general y cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común.

ARTICULO 6. Son propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrecerros, muros y demás divisiones que separen entre sí los apartamentos. Si un condómino hace abandono de sus derechos o renuncia a usar determinados bienes comunes, continuará sujeto a las obligaciones que imponen las leyes, la escritura constitutiva, el presente Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 7. (Enajenación de los apartamentos). Por la naturaleza del Régimen de Propiedad Horizontal, la enajenación o gravamen de los apartamentos, implica la enajenación o gravamen de derecho de copropiedad que le corresponde al titular en los elementos y áreas comunes, generales o específicas del Condominio Nimajuyú, sin que sea posible el enajenar o gravar dichas áreas o elementos comunes, independientemente. Por ende, el gravamen o anotación que se constituya sobre un apartamento del Condominio, abarca la participación que al titular le corresponde en las áreas o elementos comunes, generales y específicas y la liberación que se haga de tal gravamen o anotación conlleva la liberación o cancelación de dicho gravamen o anotación con respecto a la participación del titular de tales áreas o elementos.

ARTICULO 8. (Uso de los apartamentos). Cada titular u ocupante usará su apartamento, en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia dar usos contrarios a la moral o buenas costumbres y en caso

Handwritten signature of Fred Manuel Batlle Rio

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
ESCRIBANO DE CAMARA Y
DE GOBIERNO



1003



de duda a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del Condominio y de su ubicación; tampoco realizar actos que afecten la tranquilidad de los demás residentes y ocupantes o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del Condominio y sus ocupantes, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 9. (Cuido del Condominio). Cada titular u ocupante, está obligado a colaborar en el cuidado, ornato y mantenimiento de las áreas comunes, a guardar la compostura, el decoro y la consideración a los demás, que exige la convivencia en un Condominio.

ARTICULO 10. (Prohibición modificación apartamentos). Los titulares u ocupantes, no podrán efectuar modificaciones que en cualquier forma alteren o menoscaben la estructura del Edificio o Edificios, su fachada o comprometan su solidez, estética, funcionalidad o salubridad, afecten los elementos o áreas comunes del mismo o cambien su forma o aspecto externo o el de los pisos o apartamentos, incluyendo desde el cambio de color, con respecto al que correspondía al resto del Edificio.

ARTICULO 11. No podrán los titulares u ocupantes de los Edificios o persona alguna, colocar o adherir en ninguna parte exterior de los mismos o apartamentos, aun cuando den a vestíbulo, pasillo o áreas comunes, objeto alguno, incluyendo artefactos o implementos de cualquier clase, toldos, sombrillas, voladizo, persianas, aparatos de aire acondicionado, antenas, rótulos o anuncios. En el caso de los apartamentos del primero y segundo pisos, podrán colocarse rejas metálicas en el lado exterior de las ventanas para seguridad de los mismos apartamentos, pero el diseño y clase de tales rejas deberá ser autorizado previamente por la Administración, que cuidará que tal diseño y clase se adapte a la uniformidad que debe mantener el Edificio en su conjunto arquitectónico.

ARTICULO 12. (Modificación interior de los apartamentos). Los titulares u ocupantes, debidamente autorizados por aquellos podrán efectuar por su cuenta modificaciones o reparaciones en el interior de los apartamentos, pero las mismas deberán autorizarse previamente por la Administración, la que solo podrá conceder tal autorización al establecer que las mejoras se adecúan al presente Reglamento y no representan ningún demérito para los Edificios y especialmente dicha Administración, deberá velar porque tales trabajos también no afecten en forma alguna cualesquiera de las paredes de los Edificios, desde luego que constituyen muros de carga, y por lo tanto se prohíbe su demolición parcial y por supuesto total, así como se prohíbe igualmente su perforación para abrir ventanas o puertas, ya que como antes se indicó, tales muros constituyen la estructura del sosten de los Edificios; igualmente la Administración, solo podrá conceder la autorización para tales trabajos, al establecer que los mismos no conllevan molestias considerables a los ocupantes de los Edificios.

Handwritten signature

Handwritten signature

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
ESCRIBANO DE CAMARA Y
DE GOBIERNO



100
 Y SERVICIOS DE
 TIERRA
 GUATEMALA, C. A.

ARTICULO 13. (Reparaciones en los apartamentos ordenadas por la Administración). Los propietarios o titulares, están obligados a consentir y permitir en sus apartamentos las obras o reparaciones que exijan los elementos comunes de los Edificios o su mantenimiento. Para el efecto, la Administración debe darles un aviso con una anticipación no menor de veinticuatro horas sobre las obras y trabajos proyectados, salvo desde luego, los casos de urgencia manifiesta.

ARTICULO 14. No podrán trasladarse dentro de los Edificios, materiales o equipos de construcción sin autorización previa de la Administración, quien solo podrá otorgarla una vez se haya comprobado que el destino de tales materiales o equipo no viola ninguna disposición de este Reglamento y siempre que se hayan tomado las precauciones necesarias para evitar hasta donde sea posible, que se dañen los acabados y se ocasionen molestias a las personas que ocupan el Condominio. La basura únicamente podrá almacenarse o incinerarse en los lugares adecuados que la Administración del Edificio pudiera acondicionar para el efecto y la misma sólo podrá ser transportada en el interior de los edificios en recipientes herméticos. Queda prohibido a los ocupantes y titulares del Condominio, depositar basura u objetos de clase alguna en los pasillos, vestíbulos y áreas comunes del mismo, así como, arrojarlos fuera de los apartamentos.

ARTICULO 15. (Limitaciones al uso del sonido). Los titulares u ocupantes de los distintos apartamentos, están obligados a evitar que en su piso o apartamento se produzcan ruidos o sonidos que en cualquier forma puedan perturbar a los demás, estando obligados, para el caso que utilicen televisores, radios, tocadiscos o cualquier otro aparato similar, a mantener los mismos a un volumen moderado, quedando en todo caso prohibida la utilización de toda clase de aparatos que produzcan sonidos estridentes o cualquier otra molestia a los vecinos.

ARTICULO 16. (Prohibición al uso de sustancias inflamables). Queda prohibido a los ocupantes u titulares de los Edificios o apartamentos, mantener en los pisos o apartamentos y desde luego en las áreas comunes, sustancias inflamables, explosivas, corrosivas o salitrosas o cualesquiera otras que produzcan humedad, malos olores y otras que en cualquier forma puedan deteriorar los Edificios, o sus instalaciones y elementos y representar un peligro para su seguridad y salubridad o la de sus ocupantes. Los titulares u ocupantes de los Edificios o Apartamentos, están obligados a evitar que de sus respectivos apartamentos trascienda cualquier clase de olores hacia los otros apartamentos o hacia las áreas comunes, generales o específicas de los Edificios. Queda también prohibida la tenencia de animales en cualquier parte de los Edificios, incluyendo sus apartamentos y sus pisos, salvo en casos muy especiales, cuando a juicio de la Administración ello no cause molestia alguna a los titulares u ocupantes de los Edificios. De autorizarse por parte de la Administración la tenencia de animales, los mismos deberán permanecer en el interior de los apartamentos, bajo la responsabilidad de sus titulares u ocupantes,

[Handwritten signature]

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
 REGISTRADO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



1005

5.

quienes estarán obligados a evitar que tales animales perturben a los demás ocupantes de los apartamentos. La violación a cualesquiera de estas prohibiciones o el incumplimiento a las obligaciones anteriormente relacionadas, dará lugar a la imposición de las sanciones económicas correspondientes de acuerdo a este Reglamento, sin perjuicio de que la Administración quede facultada para exigir de inmediato el cese de las molestias y en su caso, desalojo o retiro de los animales que pudieran estar ocasionando molestias a los ocupantes de los Edificios. Se prohíbe igualmente a los titulares u ocupantes de los apartamentos, hacer uso de artefactos pirotécnicos y/o explosivos como cohetes, morteros, etc., en las áreas comunes, pisos o apartamentos.

ARTICULO 17. (Fiestas). Las reuniones en cualquier apartamento, deberán circunscribirse exclusivamente al área del mismo y debe llevarse a cabo en forma ordenada y moderada, siendo aplicable desde luego lo dispuesto en el artículo 15 de este Reglamento.

ARTICULO 18. (Indivisión). Los apartamentos no podrán ser objeto de división.

ARTICULO 19. (Parqueo vehículos). Se prohíbe el estacionamiento y circulación interior de toda clase de vehículos en las áreas comunes de circulación, con excepción de las áreas de parqueo previstas para tal propósito.

ARTICULO 20. (Cuota de mantenimiento). Son a cargo de los titulares, en proporción a los metros cuadrados, que cada propietario posea en el Condominio, los gastos comunes del mismo, incluyendo los que corresponden por Administración, mantenimiento, reparación, pagos de servicios generales, primas de seguros, etcetera. La Administración del Condominio, deberá notificar a cada propietario de departamento, la parte alícuota que le corresponda en concepto de cuota periódica por los gastos comunes antes indicados. Los impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones que afecten las diferentes firmas filiales, que forman las unidades registradas independientes, susceptibles de propiedad singular, serán por cuenta de sus respectivos titulares.

ARTICULO 21. (Constancia solvencia cuotas de mantenimiento). El que adquiera un apartamento del Condominio, cuyo titular transmitente adeude con relación al mismo, alguna cantidad por concepto de gastos comunes, impuestos, arbitrios y contribuciones, serán responsables solidariamente con dicho transmitente respecto a tales adeudos. El interesado en la adquisición de un apartamento, puede obtener de la Administración del Condominio, constancia sobre si su titular está o no solvente en el pago de las relacionadas obligaciones y en su caso, a cuanto asciende el monto de lo adeudado.

Handwritten signature/initials

Lic. Fred Manuel Barba
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



1008

FORMA 13.12.11

6.



TITULO III

DE LA SECTORIZACION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 22. El Condominio Nimajuyú consta de 22 módulos; cada módulo está compuesto de 4 Edificios a excepción del módulo 22 que tiene 3 Edificios; estos Edificios tienen en total 3,456 apartamentos, o sea que los titulares de los mismos tienen derecho a un voto, para hacer un gran total de 3,456 votos.

En relación a los Organos de Gobierno y Dirección del Condominio, y para los efectos de la Administración del mismo, los Módulos del Condominio Nimajuyú se dividen en cinco (5) Sectores, así:

El Sector I: Está integrado por los Módulos 1, 2, 3, 4. El Sector II: Por los Módulos 5, 6, 7, 8. El Sector III: Por los Módulos 9, 10, 11, 12. El Sector IV: Por los Módulos 13, 14, 15, 16, 17. Y el Sector V: Por los Módulos 18, 19, 20, 21 y 22.

TITULO IV

DE LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y DIRECCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 23. Los Organos de Gobierno y Dirección del Condominio Nimajuyú, son:

- CAPITULO I:** La Asamblea General de Propietarios.
- CAPITULO II:** La Junta Directiva General.
- CAPITULO III:** La Asamblea General de Representantes de Sectores.
- CAPITULO IV:** Comité Directivo de Módulos.

***ARTICULO 24.** Para optar y desempeñar cualquier cargo dentro de Los Organos de Gobierno y Dirección del Condominio, deberá tenerse la calidad de propietario y estar solvente en los pagos de cuotas de mantenimiento por Administración.

***ARTICULO 25.** (Remuneración). Los cargos desempeñados en el Gobierno y Administración del Condominio no percibirán remuneración alguna, salvo los Miembros de la Junta Directiva General, quienes percibirán dietas por cada sesión celebrada, cuyo monto será fijado por la Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO I

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ARTICULO 26. La Asamblea General de Propietarios, constituye el Organismo Supremo representativo de la voluntad de la comunidad, la cual está integrada por los titulares de los apartamentos del Condominio

Dic. Fred. Miguel Batlle Rio
ESCRIBANO DE CAMARA Y
DE GOBIERNO



1007
 SECCION DE
 GUATEMALA, C.A.
 7.

Nimajuyú, que a su vez han delegado por escrito su representación en los Miembros de la Asamblea General de Representantes de Sectores. A esta Asamblea General de Propietarios corresponde la resolución de todos aquellos asuntos que la Ley le confía, los que se relacionan con los intereses comunes o cualquier aspecto del Régimen de Propiedad Horizontal a que el mismo se sujeta, teniendo además las obligaciones especiales siguientes:

- a) Aprobar el plan anual de actividades y el presupuesto para servicios de mantenimiento y administración del Condominio, que será sometido a su consideración por la Junta Directiva General;
- b) Designar la persona encargada de la Administración del Condominio;
- c) *Dictar las reglas de convivencia, orden y moralidad que deben observar los habitantes del Condominio Nimajuyú;
- d) Conocer y resolver los asuntos específicos que la Ley y este Reglamento establecen; y
- e) Reunirse en la sede de la Administración, o en el lugar convenido con anterioridad, obligatoriamente dos veces al año, durante los meses de junio y diciembre. Extraordinariamente se reunirá cuando sea convocada para tal efecto.

ARTICULO 27. (De las Convocatorias). La Convocatoria para las Asambleas Generales de Propietarios, las efectuará la Administración del Condominio. La Convocatoria para Asambleas Extraordinarias, se harán por la referida Administración, por la Asamblea General de Representantes de Sector a solicitud de una quinta parte de propietarios titulares como mínimo, o por la Junta Directiva General, por medio de su Presidente,

ARTICULO 28. (Comunicación de las Convocatorias). Las Convocatorias para Asambleas Generales de Propietarios deberán cursarse por correo certificado o mediante controles manuales de avisos de recepción, por lo menos con quince días de anticipación a la fecha de su celebración. En las Convocatorias deberá indicarse claramente la fecha, hora, lugar y objeto de la asamblea. Las Convocatorias se envían al lugar que los propietarios hubiesen señalado como lugar para recibir notificaciones o citaciones, o bien en el lugar que le constare a la Administración que es el lugar habitual de trabajo o residencia del propietario. Para tales efectos, cada propietario deberá registrar en la Administración del Condominio, lugar para recibir notificaciones o citaciones, y en caso contrario, las citaciones o notificaciones se entregarán en el apartamento que le pertenezca. Las Convocatorias para Asambleas Extraordinarias podrán hacerse mediante avisos que la Administración fijará en lugares visibles de cada uno de los Edificios del Condominio, con cinco días de anticipación por lo menos a la fecha de su celebración.

[Handwritten signature]

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



1008



ARTICULO 29. (Asambleas Totalitarias). La reunión de los titulares de los apartamentos, debidamente representados, cuando para el efecto medie el consentimiento previo de los mismos, integra válidamente la Asamblea General de Propietarios, aunque no se hubiere efectuado convocatoria alguna.

ARTICULO 30. (Asambleas Sucesivas). Las reuniones Ordinarias y Extraordinarias de la Asamblea General de Propietarios, podrán continuar durante los días inmediatos subsiguientes, por acuerdo de la mayoría, si así lo consideran conveniente, para que se conozcan y resuelvan la totalidad de los asuntos de la agenda.

ARTICULO 31. (Derecho de voto). En las Asambleas Generales de Propietarios, la titularidad de cada finca filial o apartamento da derecho a un voto. Cuando un apartamento pertenezca a más de una persona, o la propiedad esté dividida entre usufructuario y nudopropietario, es el último quien tendrá la representación y en su defecto el usufructuario. En todo caso, tanto si se trata de varios propietarios, como de la coexistencia de usufructuario y propietario, solo se tendrá derecho a un voto.

ARTICULO 32. (Presidencia de la Asamblea). La Asamblea General de Propietarios, estará presidida por el Presidente de la Junta Directiva, o quien haga sus veces.

ARTICULO 33. (Quórum). Habrá quórum para celebrar Asamblea General de Propietarios, cuando asistan a la misma, propietarios y representantes de los mismos, que constituyan por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los Miembros titulares del Condominio. En este caso de no establecerse el quórum requerido, la sesión podrá celebrarse una hora después en el mismo lugar y fecha de la convocatoria inicial, con el número de propietarios que se presenten, pudiendo hacerse representar, bastando para el efecto que dicha representación conste por escrito y recaiga en cualesquiera Miembros de la Asamblea General de Representantes de Sectores. En ningún caso cada representante de la Asamblea General de Representantes de Sector ejercerá más de setenta y nueve representaciones.

ARTICULO 34. (mayoría relativa). Los acuerdos se tomarán por mayoría relativa de los asistentes con derecho a voto (mitad más uno). En caso de empate en la votación, el Presidente o quien haga sus veces contará con doble voto.

Se exceptúa de lo anterior los casos en que la Ley, la Escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal o el presente Reglamento, requiera unanimidad o una mayoría específica, y en los especiales siguientes:

- a) Se requiere del voto favorable del noventa por ciento (90%) de los votos de los titulares de los apartamentos para:

[Handwritten signature]
 Lic. Fred Daniel Valle Rio
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



1009

- a.1 Acordar la extensión del Régimen de Propiedad Horizontal, sin perjuicio del derecho que les concede el artículo 555 del Código Civil a la minoría inconforme;
- a.2 Modificar el presente Reglamento, el cual no podrá ser alterado en aquellos aspectos del mismo en que para una resolución se exija el voto favorable de la totalidad de los titulares.
- b) Se requiere el voto unánime de la totalidad de los titulares de los apartamentos del Condominio para:
 - b.1 Efectuar cualquier reforma o mejora que afecte o modifique la estructura de los Edificios, o la de sus elementos o áreas comunes;
 - b.2 Hipotecar la totalidad de los apartamentos;
 - b.3 Alterar al destino de los apartamentos.

ARTICULO 25. (Actas). Se llevará un libro de actas autorizado por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, en el que se hará constar lo actuado en las Asambleas Generales de Propietarios, así como los acuerdos asumidos por la misma, el cual estará a cargo del Secretario de la Junta Directiva General. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y Secretario de la Junta Directiva General, y la Administración del Condominio. Cuando en la respectiva reunión se considere por los Miembros de la Asamblea que las decisiones acordadas en las mismas deben surtir sus efectos respecto a terceros, e inscribirse por consiguiente en el Registro de la Propiedad, se ordenará a la Administración, otorgue la Escritura Pública para el efecto.

CAPITULO II

LA ASAMBLEA GENERAL DE REPRESENTANTES DE SECTORES

ARTICULO 36. (Integración). La Asamblea General de Representantes de Sectores, se integra por cuarenta y cuatro (44) Miembros, correspondientes a dos (2) delegados por cada Módulo de Sector. Como consecuencia de lo anterior, el Sector I con cuatro (4) Módulos, tendrá ocho (8) Representantes, Sector II con cuatro (4) Módulos, tendrá ocho (8) Representantes, Sector III con cuatro (4) Módulos, tendrá ocho (8) Representantes, Sector IV con cinco (5) Módulos, tendrá diez (10) Representantes, Sector V con cinco (5) Módulos, tendrá diez (10) Representantes.

ARTICULO 37. La Asamblea General de Representantes de Sectores tiene las funciones siguientes:

- 1o. Constituirse en Asamblea General de Propietarios, debiendo con-

[Handwritten signature]
 Lic. Fred Manuel Batlle Rio
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



10 10

SECRETARÍA DE CAMARA Y DE GOBIERNO
GUATEMALA, C. A.

tar para tal efecto con las representaciones delegadas de los Titulares de los apartamentos del Condominio;

20. Elegir a los Miembros de la Junta Directiva General;
30. Dictaminar sobre el plan anual de actividades y el presupuesto de gastos preparado por la Administración General del Condominio, en colaboración con la Junta Directiva General, previo a someterlo a la aprobación de la Asamblea General de Propietarios.
40. Convocar a la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, cuando lo estime pertinente;
50. Remover por causa justificada a los Miembros de la Junta Directiva General a solicitud del Presidente de la misma o quien haga sus veces.

El Presidente de la Junta Directiva General también puede ser removido por causa justificada, a solicitud de cualesquiera de los Miembros de dicha Junta Directiva General en resolución tomada por las dos terceras partes de la Asamblea General de Representantes de Sectores.

60. Reunirse obligatoriamente por lo menos dos veces al año. Extraordinariamente cuando sea convocada para el efecto por el Presidente de la Junta Directiva General, o de la persona que haga sus veces.

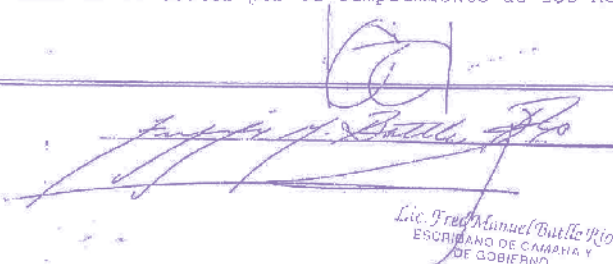
ARTICULO 38. (Elección de Representantes de Sector). Para elegir a los Representantes de Sector, se formará un Comité Directivo en cada Módulo, compuesto por diez (10) Representantes por todos los edificios, tal como lo estipula el artículo 45 de este Reglamento.

ARTICULO 39. (De las Convocatorias, quórum y de las Resoluciones). Para el procedimiento de Convocatoria de la Asamblea General de Representantes de Sector, requisitos para el establecimiento de su quórum y de la mayoría para adoptar resoluciones, se aplicará supletoriamente las disposiciones contenidas al respecto, en el Capítulo I de las Asambleas Generales de Propietarios.

ARTICULO 40. (De la Presidencia). La Asamblea General de Representantes de Sectores será presidida por el Presidente de la Junta Directiva General o quien haga sus veces. Se levantará actas simples firmadas por el Presidente y Secretario de la Junta Directiva General.

ARTICULO 41. Independiente de las atribuciones de la Asamblea General de Representantes de Sector, los Representantes de cada Sector tienen las funciones específicas siguientes:

- a) Velar en su Sector por el cumplimiento de los Acuerdos asumidos


 Lic. Fred Manuel Buñaflo
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO



NUMERO: 1011

1011



en la Asamblea General de Propietarios Titulares;

- b) Supervisar el funcionamiento del plan de actividades autorizado en lo aplicable al área de su Sector;
- c) Ser portavoces de las peticiones o inquietudes provenientes de su Sector ante la Asamblea General de Representantes de Sectores;
- d) Proponer soluciones viables ante la Asamblea General de Representantes de Sectores de la problemática de los propietarios en cualquiera de los Sectores;
- e) Elegir entre los Representantes de Sectores a quienes integrarán la Junta Directiva General.

ARTICULO 42. (Duración de los cargos). Los representantes de cada Sector ejercerán su cargo durante un período de un año, pudiendo ser reelectos por una sola vez para otro período igual o cargo similar.

El Representante propietario titular que ya hubiere ejercido ésta de signación con anterioridad, podrá ser nuevamente designado, dos años después de la fecha de entrega de su cargo.

ARTICULO 43. (Remoción de Directivos). La ausencia inmotivada a más de tres sesiones ordinarias de trabajo y el incumplimiento reiterado en el desempeño de sus funciones, de parte de alguno de los Miembros de la Junta Directiva, facultará a su Presidente a solicitar a la Asamblea General de Representantes de Sectores, la remoción del Directivo faltante, debiendo contar con el apoyo unánime de los Miembros de Junta Directiva.

ARTICULO 44. (Vacantes de Directiva). La vacante que se registre por la remoción obligada de un Miembro de la Junta Directiva al tenor de lo indicado en el artículo anterior, deberá ser ocupada mediante elección ordinaria, celebrada dentro de la primera semana hábil posterior a la remoción.

CAPITULO IV

COMITE DIRECTIVO DE MODULOS

ARTICULO 45. El Comité Directivo de Módulo, estará formado por diez (10) Representantes por todos los Edificios que correspondan al Módulo.

ARTICULO 46. (Funciones). El Comité Directivo de Módulo, tendrá las siguientes funciones:

- 1) Elegir entre la Directiva a dos Representantes los cuales inte-

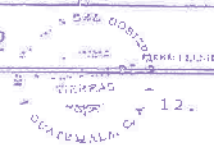
[Handwritten signature]

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
SECRETARIO DE CAMARA Y
DE GOBIERNO



NUMERO: CIUDADENA. Y. Y.

1012



- 1) Velarán la Asamblea General de Representantes de Sector;
- 2) Velar en su Módulo por el cumplimiento de los Acuerdos asumidos en la Asamblea General de Representantes de Sectores;
- 3) Ser portavoces de las peticiones e inquietudes provenientes de los propietarios de apartamentos de su Módulo, ante la Asamblea General de Representantes de Sectores;
- 4) Supervisar el funcionamiento del plan de actividades autorizado en lo aplicable al área de su Sector;
- 5) Proponer soluciones viables ante la Asamblea General de Representantes de Sectores de la problemática de los propietarios en cualquier de los edificios que correspondan a su Módulo.

ARTICULO 47. (Convocatoria). La Convocatoria para elegir al Comité Directivo de Módulo la hará por lo menos una quinta parte del total de propietarios de apartamentos que conforman el mismo.

ARTICULO 48. (Quórum). Habrá quórum para elegir al Comité Directivo de Módulo cuando asistan a la sesión de elección, propietarios que constituyan el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de propietarios titulares del Módulo, en caso de no establecerse, la sesión podrá celebrarse una hora después en el mismo lugar y fecha con el número de propietarios que se presenten.

ARTICULO 49. (Duración de los cargos). Los Miembros del Comité Directivo de Módulo ejercerán su cargo durante el período de un año, pudiendo ser reelectos por una sola vez para otro período igual o cargo similar.

TITULO V

DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 50. El Condominio Nimajuyú, estará administrado por la persona o entidad que al efecto se elija por la Asamblea General de Propietarios, por un período de dos años, sin perjuicio de ser removido antes de ese término o de ser confirmado en su cargo para un nuevo período. La Asamblea General de Propietarios, no podrá proceder a la elección del Administrador, si la Junta Directiva General no le presenta en la propuesta por lo menos dos candidatos, sean éstos personas naturales o jurídicas para seleccionar, quienes manifestarán en su oferta la experiencia que poseen, ventajas que ofrecen, programas de trabajo, costo de servicios y prestación de fianza.

ARTICULO 51. El Administrador acreditará su calidad mediante Acta Notarial en la que conste su nombramiento.

Lic. Fred Manuel Batlle Rio
ESCRIBANO DE CAMARA Y
DE GUATEMALA

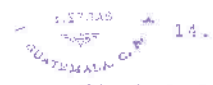


ARTICULO 52. El Administrador será quien represente en forma exclusiva los intereses comunes de los titulares, relacionados con el Condominio, en juicio y fuera del mismo, y además de las facultades que competen al Mandatario General con representación y aquellas inherentes a la naturaleza de su cargo, para el adecuado desempeño del mismo y de las que pudiera confiarle la Junta Directiva General, gozará de las especiales siguientes: Para prestar confesión o declaración de parte y pedir que se preste; para reconocer firmas y pedir su reconocimiento, para denunciar delitos y acusar criminalmente, prorrogar competencia, asistir del juicio, de los recursos, recursos, incidentes, excepciones y de las recusaciones, así como para renunciarlos.

ARTICULO 53. Además de la representación a que alude el artículo anterior, al Administrador competen las siguientes funciones: 1) Cuidar del Condominio, áreas, elementos y servicios del mismo, manteniéndolos en buen estado; 2) Velar porque el orden, la armonía y la tranquilidad priven entre los titulares y demás personas que ocupen el Condominio; 3) Conferir poderes para casos especiales; 4) Llevar a cabo todos los actos de administración y conservación que requiere el buen funcionamiento y la continuidad del Régimen de Propiedad Horizontal a que se refiere el presente Reglamento; 5) Llevar los libros de contabilidad del Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio, en la forma que señala la Ley, manteniéndolos bajo su custodia; 6) Presentar en la Sesión Ordinaria de la Asamblea General de Propietarios a celebrarse durante el mes de enero de cada año, memoria de las actividades realizadas, relación pormenorizada de las cuentas de la Administración y el Proyecto de Presupuesto de gastos comunes para el ejercicio anual siguiente; 7) Recaudar de los titulares las cuotas ordinarias y extraordinarias de los gastos comunes y pagos que les correspondan por virtud del Régimen de Propiedad Horizontal y en su caso iniciar la acción de cobro judicial que corresponda por cualesquiera de los gastos y obligaciones comunes del Condominio; 8) Designar al personal auxiliar necesario fijando su remuneración, pudiendo también suspender o destituir a los miembros de tal personal; 9) Velar por el cumplimiento de los Acuerdos que se adopten por la Asamblea General de Propietarios y Junta Directiva General, llevando a cabo su ejecución y suscribiendo al efecto los documentos que resulten necesarios; 10) Convocar a la Junta Directiva General para la reunión ordinaria y para las extraordinarias cuando a su juicio sea conveniente o lo solicitaren titulares o representantes en la forma regulada en el presente Reglamento; 11) Subcontratar cualesquiera servicios para el adecuado funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal, incluyendo desde luego lo relacionado con el mantenimiento, vigilancia, limpieza y en general todos aquellos inherentes al Condominio; 12) Llevar la contabilidad de los Ingresos y Gastos del Condominio, así como un estado de cuenta de cada propietario conforme a normas contables; 13) Ejecutar en representación de los propietarios, la acción de desahucio en los casos en que proceda por infracciones a los Reglamentos, cometidas por los propietarios y ocupantes de cual-

[Handwritten Signature]
 Lic. Fred Manuel Balleza
 ESCRIBANO DE CAMARA Y
 DE GOBIERNO





quier departamento; 14) Promover las acciones correspondientes a efecto de que se impongan las penas señaladas por la Ley en caso de actos constitutivos de delito o falta, cometidos dentro del o los Edificios del Condominio, que no sean motivo de acción privada; 15) Autorizar por escrito, modificaciones y reparaciones en los elementos ornamentales, instalaciones, servicios e interior de los apartamentos, previa solicitud escrita de los propietarios, siempre que no se menoscabe o altere la estructura general, configuración o estado exterior del Edificio, o se perjudiquen los derechos de otros propietarios; 16) Utilizar discrecionalmente el Fondo de Reserva del Condominio, para cubrir gastos imprevistos o necesarios para mantener los servicios básicos y la conservación y funcionamiento del mismo, si en caso el pago de las cuotas no estuviere al día, deberá cargarse a los propietarios morosos un porcentaje equivalente al interés bancario vigente sobre las cantidades anticipadas; 17) Certificar la solvencia en el pago de las cuotas del Régimen, previo a las votaciones en las Asambleas Generales de Propietarios; 18) Sugerir a la Junta Directiva General, la imposición de sanciones pecuniarias a los propietarios de los apartamentos, por el reiterado incumplimiento de las normas de convivencia establecidas en los Reglamentos, con base al Reglamento del Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio.

TITULO VI

EJERCICIO CONTABLE, PRESUPUESTO Y MANTENIMIENTO

ARTICULO 54. El Ejercicio contable del presente Régimen de Propiedad Horizontal estará comprendido del día primero de enero al treinta y uno de diciembre del mismo año, exceptuándose el primer período que lo será desde la fecha en que celebre su primera sesión la Asamblea General de Propietarios al último de diciembre del mismo año.

ARTICULO 55. Durante la sesión ordinaria a realizarse en el mes de junio de cada año, se aprobará un presupuesto de gastos para el siguiente ejercicio y así sucesivamente. La cantidad a que ascienda el presupuesto, se repartirá en doce mensualidades y éstas a su vez se dividirán en cuotas entre los diferentes titulares, de acuerdo al porcentaje conforme al cual deberán sufragar los gastos generales del Condominio; las cuotas así fijadas deberán pagarse por los titulares el primer día hábil de cada mes, sin necesidad de cobro ni requerimiento alguno. El Acta Notarial de requerimiento hecho a cualquiera de los titulares, en relación a la contribución o cuotas que deban cubrir conforme el presente Reglamento, y en la cual se transcriba el saldo deudor que les aparezca en los libros de contabilidad referidos, constituye título ejecutivo suficiente para la acción de cobro judicial respectiva, teniéndose por líquida y exigible la cantidad reclamada.

ARTICULO 56. Los titulares en la proporción que deben contribuir a

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Eic. Fred Manuel Bullerín



Los gastos comunes, deberán asimismo constituir y mantener un fondo de reserva que servirá para que la Administración pueda cubrir los gastos imprevistos necesarios para la conservación, mantenimiento y funcionamiento de los Edificios y cualquiera otra erogación urgente e imprescindible concerniente al Régimen de Propiedad Horizontal a que se refiere este Reglamento. El monto de dicho fondo de reserva se fijará tomando en cuenta el área y número de propietarios de los apartamentos, el que previa autorización de la Asamblea General de Propietarios, podrá invertirse en depósito de ahorro o de fácil realización. El monto de reserva que se fije solo podrá ser cambiado, aumentado o disminuido tomándose la determinación por mayoría de votos de la Asamblea General de Propietarios, cuando ésta pueda realizarse de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

TITULO VI

SANCIONES, PROCEDIMIENTOS Y COMPETENCIA

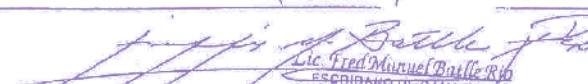
ARTICULO 57. La infracción por parte de los propietarios de apartamentos de las normas legales y convencionales a que están sujetos conforme la Ley y el presente Reglamento, da derecho a las siguientes acciones: a) Civil por daños y perjuicios y la exclusión del culpable del goce personal de la unidad que le corresponde; b) Civil de desahucio; c) Penal por los delitos y faltas cometidas.

ARTICULO 58. Cuando un titular de apartamento faltare en forma grave a las obligaciones que le imponen las normas que regulan la Propiedad Horizontal del Condominio Nimaajuyú, la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable de las dos terceras partes de los asistentes, acudirá por medio del Administrador ante los Tribunales competentes, para que aplique al culpable la sanción establecida en el artículo quinientos treinta y siete (537) del Código Civil.

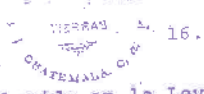
ARTICULO 59. Las infracciones al presente Reglamento cometidas por los inquilinos y ocupantes de cualquier apartamento, constituye motivo suficiente para desahucio y la acción puede ejercitarla el Administrador en representación de los propietarios.

ARTICULO 60. Los actos constitutivos de delito o falta, cometidos dentro del Edificio o Edificios sometidos al presente Régimen de Propiedad Horizontal se pondrán en conocimiento del Administrador para que promueva las acciones correspondientes a efecto de que se imponga al responsable las penas señaladas por la Ley.

ARTICULO 61. La acción judicial de cobro por contribuciones y cuotas se ventilarán en la vía ejecutiva, los casos de desahucio y daños y perjuicios que procedan conforme la Ley o el presente Reglamento deberán substanciar en la Vía Sumaria o la que corresponda y cualquier otra controversia que se suscite entre los titulares, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí o entre unos y otros o con el Administrador del Condominio se deben re-


 Lic. Fred Manuel Balle Rios
 ESCRIBANO DE CAMARA Y





solver por el procedimiento de los incidentes establecido en la Ley del Organismo Judicial, Decreto un mil setecientos sesenta y dos (1762) del Congreso de la República. La sola adquisición de un apartamento de este Condominio y su ocupación, implican para el titular u ocupante, la renuncia al fuero de su respectivo domicilio y al sometimiento a los Tribunales de la Ciudad de Guatemala, así como a la aceptación de la Vía Ejecutiva, el juicio sumario o el que corresponda y la vía incidental, según resulten aplicables las mismas al caso que se trate, de conformidad con lo establecido en este Reglamento:

TITULO VIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTICULO 62. La primera Asamblea General de Propietarios se celebrará en la fecha que determine el Banco Nacional de la Vivienda. Mientras se celebra la primera Asamblea y a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Régimen de Propiedad Horizontal, un delegado designado por el Banco Nacional de la Vivienda, no obligado a prestar garantía y con las facultades que el Banco le confiera actuará como Administrador del Condominio, sin perjuicio de que pueda nombrar los apoderados o empleados que para el efecto considere necesarios.

ARTICULO 63. El monto del fondo de reserva y el de los gastos comunes así como el importe de la parte alícuota que corresponda a cada uno de los propietarios de los apartamentos para la integración de dichos fondos, deberán ser fijados inicialmente por el Banco Nacional de la Vivienda.

ARTICULO 64. Para los efectos de Administración del Condominio, el mismo está dividido por Sectores en la forma establecida por el Artículo veintidos (22) de este Reglamento. Para el buen funcionamiento de esa Administración, dentro de los tres meses siguientes a la vigencia del presente Reglamento, la Administración emitirá un Reglamento al respecto, el que deberá ser aprobado por la Junta Directiva General del Condominio.

cec

/cec.

[Handwritten signature]
Lic. Fred. [illegible] m.



RESUMEN LÍNEA DE TIEMPO 2019 - 2023 PROBLEMÁTICA DEL AGUA NIMAJUYU' Y ALGUNOS REGISTROS DE OTRAS COLONIAS

FEBRERO – MARZO 2019:

- Se amplían los cortes nocturnos del agua con la justificación de que el bajo consumo nocturno genera desperdicio.

MAYO - JUNIO 2019:

- Servicio en Nimajuyu' se mantiene estable, sin embargo, colonias vecinas reportan baja presión.
- Denuncias públicas de abuso de poder y maltrato por parte del alcalde auxiliar.
- Ocurre el contexto de la campaña electoral del 2019, donde resurgen los cortes arbitrarios y con ello excusas, atribuyéndose a "sabotaje" o manipulación de llaves.
- El alcalde auxiliar ataca con comentarios soeces y peyorativos a los vecinos.
- El 15 de junio, víspera de elecciones, el servicio es excelente, lo que los vecinos interpretan como una medida política.

AÑO 2019

ENERO 2019

- Nimajuyu' I no presentaba problemas estructurales de abastecimiento de agua. Sin embargo, colonias vecinas como Justo Rufino, Guajitos, Eureka, Vásquez se reportaron afectaciones desde finales de 2018.
- Se informa que el caudal de zona 21 es de 110 lts/seg debido al deterioro del Motor #5 y se realiza el cambio de dicha bomba.
- Se anuncian cortes nocturnos por "desperdicio".
- Se inicia desconfianza hacia el alcalde auxiliar (Jorge Mario García Rodríguez).

ABRIL 2019

- Los cortes se vuelven aún más frecuentes.
- El 8 de abril, vecinos especialistas cuestionan la falta de fundamento técnico de los cortes al alcalde auxiliar, este los llama "revoltosos" y "alborotadores".
- El 23 de abril, tras la instalación de un nuevo sistema, se promete servicio continuo, el cual se restablece el 29 de abril.
- Durante el resto del mes, Nimajuyu' I, no presenta cortes arbitrarios de agua.

NOVIEMBRE-DICIEMBRE 2019:

- Continúan las agresiones verbales de parte de autoridades y los problemas con el servicio del agua.
- Se da servicio después de años al pozo de la colonia Justo Rufino Barrios.
- Servicio estable en Nimajuyu'. Breve periodo de estabilidad.

MARZO 2020

- Empieza la pandemia de COVID-19, se comienza un racionamiento más severo del agua.
- El 29 marzo se llevó a cabo una asamblea virtual donde se discutió el mal funcionamiento del pozo. El alcalde culpa a los vecinos de Nimajuyu' y los tacha de "malos vecinos". Las dudas que se le plantearon al alcalde auxiliar no fueron respondidas.
- Se plantean soluciones como la creación de un nuevo pozo, buscar alternativas técnicas con EMPAGUA y la creación de una comisión del agua.

JULIO - OCTUBRE 2019

- Tras las elecciones empeora el servicio nuevamente.
- Se culpa a los vecinos por consumo irresponsable de agua.
- Nimajuyu' no presenta problemas mayores con el acceso al agua, exceptuando por cortes arbitrarios. Continúan las respuestas malintencionadas de parte de autoridades.

AÑO 2020**ENERO - FEBRERO 2020**

- Comienzan de nuevo los cortes arbitrarios al servicio. Se completa la transición de gobierno y el alcalde auxiliar mantiene el cargo. Sigue sin hacerse una consulta a los vecinos de z21.
- Vuelven a aumentar de frecuencias los cortes arbitrarios al servicio.
- El alcalde auxiliar afirma que los pozos han llegado al final de su vida útil y que el motor 5 falla nuevamente y continúan los abusos verbales.
- Se culpa a los vecinos por vaciar el tanque de agua.

ABRIL 2020

- Se cambia nuevamente el motor #5. El 13 de abril ocurre una manifestación vecinal frente a la alcaldía auxiliar.
- El 19 de mayo se otorga un amparo provisional a favor de los vecinos para que EMPAGUA garantice el servicio. El servicio se restablece parcialmente el 23 y 24 de mayo.

MAYO 2020:

- El 11 de mayo se cambia nuevamente el motor 5.
- El 13 de mayo hay nuevas manifestaciones. El 19 de mayo se otorga un amparo provisional a favor de los vecinos para que EMPAGUA garantice el servicio.
- El servicio se restablece parcialmente el 23-24 de mayo.

OCTUBRE – DICIEMBRE 2020:

- Se hace público desigualdades en torno al acceso del agua entre módulos, se celebra una asamblea con el fin de discutir estas discrepancias.
- El 7 de noviembre se organizó otra marcha pacífica por un servicio equitativo.
- En diciembre se constituyó una Junta Directiva Provisional. Se observa evidencia de manipulación de las llaves por parte de EMPAGUA.

ABRIL – AGOSTO 2021:

- Se denuncia que EMPAGUA sigue sin cumplir el amparo del servicio 24 horas. Inician proyectos de reforestación en las áreas recuperada
- Se refuerza la incidencia de la organización vecinal. En mayo se celebra la primera Asamblea General de Vecinos. Se lleva a cabo el campeonato de fútbol "Copa 21" como trabajo de creación comunitaria en Nimajuyu'.
- Ocurren deslizamientos de lodo en el módulo 18-20 debido a la deforestación en terrenos usurpados.
- Se organiza una asamblea para intentar homologar la asociación a un COCODE, pero la Municipalidad pone obstáculos.

JUNIO – SEPTIEMBRE 2020

- Se comienza una política de racionamiento sistemático del agua.
- El 28 de agosto EMPAGUA oficializa los horarios de administración de agua.
 - » Alta: 05:00–14:00
 - » Baja: 14:00–23:00
 - » Cierre 23:00–05:00
- El 3 de septiembre se realiza otra manifestación pacífica frente a la Municipalidad Central donde se exige un servicio adecuado de agua.

AÑO 2021**ENERO – MARZO 2021**

- En enero se manifiestan escasos días de servicio completo de agua, EMPAGUA vuelve a cerrar llaves.
- Se manifiesta el primer intento de invasión a las áreas verdes de Nimajuyu'. Se organiza vigilancias nocturnas del área por parte de los vecinos. Este conflicto territorial se relaciona también con el acceso al agua.
- El 1 de marzo, llamado "Lunes Negro" ocurre un enfrentamiento violento con invasores armados; un menor de edad resulta herido de bala. El 22 de marzo, la Junta Directiva apoya la propuesta de Ley de Aguas en el Congreso.
- La incidencia de la política vecinal se hace ver clara en la colectividad.

AÑO 2022

ENERO – ABRIL 2022:

- Protestas por el mal servicio y denuncia de la inscripción de un COCODE ilegal integrado por trabajadores municipales para bloquear la organización vecinal. Se recolectan también firmas en contra del COCODE municipal.
- Se participa también en actividades por la defensa del agua.
- Ocurren incendios forestales en el área malintencionados.
- Se realiza un recordatorio del Amparo a favor de Nimajuyu' en el que se establecía un servicio de agua de 24 horas.
- Ocurre una fuga grave por presión irregular en el servicio del agua y falta de mantenimiento.

NOVIEMBRE – DICIEMBRE 2022

- Ocurre otro incendio en un asentamiento cercano, Nimajuyu' organiza una recolecta para apoyar a los damnificados.
- Se presenta una carta al alcalde Ricardo Quiñonez para recordarle de la escasez del servicio de agua en la parte baja de Nimajuyu'.
- Se corta el servicio de agua en Navidad, por lo que se organizan cierres viales y protestas. El 31 de diciembre EMPAGUA organiza una mesa de diálogo la cuál fracasa.

SEPTIEMBRE – DICIEMBRE 2021

- Se halla evidencia de sabotaje al sistema de agua.
- Se hace una recolección de juguetes para entregar a niños en semáforos el 24 de diciembre.

JUNIO – AGOSTO 2022

- Ocurre otro incendio grave en el módulo 18-15.

AÑO 2023

ENERO 2023

- Inicia el año sin agua y con nulo mantenimiento de la red. El 11 de enero, EMPAGUA realiza un corte total como represalia por las manifestaciones que organizaron los vecinos de Nimajuyu'.
- El 14 de enero ocurre el "Sábado Negro", donde se realiza una marcha pacífica en protesta por el falta de agua. Los vecinos compran y cambian por su cuenta una válvula dañada que EMPAGUA se negaba a reparar. El servicio de agua se restablece por los esfuerzos colectivos.

FEBRERO – MARZO 2023:

- Vuelven a ocurrir incendios, esta vez en el área colindante de los módulos 13 y 14.
- El 1 de marzo, vecinos impiden que EMPAGUA instale dispositivos de racionamiento.
- Inicia la criminalización de la vecina Mónica Pereira, perseguida legalmente por su liderazgo en la defensa del agua
- Se da cobertura mediática por medios como Quórum o ConCriterio.
- Se da difusión de la lucha de los vecinos a nivel nacional.

ABRIL – JUNIO 2023

- Se dan cortes generales del servicio sin aviso alguno.
- Se exigen soluciones reales al alcalde Quiñonez.
- Manifestaciones contra campaña de Quiñonez.

JULIO-AGOSTO 2023

- Nimajuyu' se une por la lucha y defensa por la democracia, apoyando y participando en el Paro Nacional del 2023 de los 48 Cantones de Totonicapán.

SEPTIEMBRE-DICIEMBRE 2023

- 8 de noviembre se manifiesta un corte de agua sin aviso. Se detecta a personal municipal realizando mediciones sospechosas a los terrenos circundantes Nimajuyú.
- Se finaliza el año 2023 con un año electoral ajetreado, criminalización y persecución a una vecina, pero Nimajuyu en pie de lucha.



EL BIEN COMÚN SE DEFIENDE MÓDULO A MÓDULO

Diagnóstico Comunitario de Nimajuyú I,
zona 21 de la ciudad de Guatemala



