

KAYBÉ
Condominio Maestro KAYBÉ Maestro Residencial
TULUM, Quintana Roo

Reglamento Interno para las Áreas y Bienes de Uso
Común y Normas de Convivencia del Condominio
Maestro KAYBÉ

I.- Disposiciones Generales.

ARTÍCULO 1.- Las disposiciones de este REGLAMENTO INTERNO se expide con fundamento en los artículos 1º, 5º, 8º y Título Cuarto, Capítulo Primero, artículo 41, de la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO MAESTRO KAYBÉ DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO regirán para todos los Condóminos dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, constituido sobre un lote de terreno identificado con el número 002, Manzana 006, Supermanzana 000, Región 05, ubicado en la localidad de Tulum, actualmente Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo y este instrumento solo podrá ser modificado por EL PROMOVENTE, o por la Asamblea General del Condominio Maestro KAYBÉ, según lo señalado en el Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y Administración del Condominio Maestro KAYBÉ y en el acta de Constitución del Régimen de Condominio Maestro KAYBÉ.

Las normas establecidas en el presente ordenamiento son complementarias a lo establecido en el Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y Administración del Condominio Maestro KAYBÉ, y estas serán vigiladas para su cumplimiento por el Administrador o el Comité de Administración, según corresponda, por lo cual deberán ser tomadas en cuenta por cada Condómino, como el medio para colaborar en la protección y conservación de las áreas y Bienes de uso común que se ubican dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.

Todos los casos o circunstancias que no estén contempladas en el presente REGLAMENTO INTERNO, serán sometidas a consideración y seguimiento de la Administración o Comité de Administración, y en caso de ser necesario por medio de asamblea extraordinaria se incluirán en el REGLAMENTO INTERNO y serán aplicables a partir de la fecha de aprobación por la misma.

ARTÍCULO 2.- Su objeto principal es regular la organización, administración, funcionamiento, así como regular el debido uso y goce de las instalaciones de las áreas y bienes de uso común dentro del Condominio Maestro KAYBÉ. Así como mantener en buen estado de conservación, mantenimiento operación y reparación, al Condominio Maestro KAYBÉ, que asegure su plusvalía en el tiempo y confirme la convivencia armónica de todos sus habitantes y visitantes, procurando mantener su administrador general o comité de administración y su comité de vigilancia, en todo momento: el orden y respeto; la seguridad, salubridad y la limpieza; la comodidad y el confort del mismo.

Se estará a las expectativas para que dentro del Condominio Maestro KAYBÉ se desarrolle el buen trato cortés y respetuoso hacia Condóminos y al personal que labore en el Condominio Maestro KAYBÉ, así como respetar los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad de cada uno de los Condóminos y demás ocupantes, se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida. En consecuencia, es responsabilidad de todos y cada uno de los Condóminos dentro del Condominio Maestro KAYBÉ el hacer cumplir estas normas.

ARTÍCULO 3.- Las Normas de Convivencia para el Condominio Maestro KAYBÉ tienen por objetivo servir a los propietarios, inquilinos, familiares, visitas y/o dependientes como guía de comportamiento básico, así como establecer sus derechos y obligaciones que deben ser ejercidos con el espíritu de mutuo respeto, estando obligados a guardar una conducta intachable y a cuidar que sus invitados se conduzcan en las instalaciones comunes con la corrección y cordialidad debidas. Adicionalmente a los derechos que tienen los propietarios e inquilinos a usar todos los servicios, áreas comunes y facilidades con que cuenta el Condominio Maestro KAYBÉ, adquieren la obligación de informarse, cumplir obligatoriamente y no desconocer de estas Normas.

ARTÍCULO 4.- Están obligados al cumplimiento de este REGLAMENTO INTERNO todos los Condóminos o personas que habiten, sean personas físicas o morales, dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, es decir, los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, y en general todas las personas que visiten o trabajen en el Condominio Maestro KAYBÉ, quienes también quedan obligados a cumplir con las resoluciones que adopte EL PROMOVENTE, con las reservas de derecho que mantiene, o la Asamblea General del Condominio Maestro KAYBÉ, o el Comité de Vigilancia, o el Comité de Administración, o el Administrador General, dentro de la órbita de su competencia.

Todos los Condóminos o Inquilinos se obligan a cumplir las normas establecidas en el presente REGLAMENTO INTERNO independientemente de que ocupe la Unidad de Propiedad Exclusiva o no.

No se admite alegar la ignorancia o desconocimiento del presente REGLAMENTO INTERNO para su incumplimiento. El mismo podrá ser consultado en la Administración, y ratificado su texto en su Escritura de compraventa. Además, a cada propietario se le entregará una copia de manera personal al momento de hacer la entrega física de su Unidad de Propiedad Exclusiva, de igual manera se le podrá enviar por email el REGLAMENTO INTERNO para su conocimiento.

ARTÍCULO 5.- En apoyo y complemento al Artículo que antecede, todo condómino, por el simple hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro de este desarrollo inmobiliario, acepta también adherirse, cumplir y respetar, el presente REGLAMENTO INTERNO, el cual emana y forma parte integral del Reglamento del Condominio Maestro KAYBÉ y Administración del Condominio Maestro KAYBÉ, que es el instrumento rector del citado desarrollo.

ARTÍCULO 6.- El presente REGLAMENTO INTERNO será aplicable a aquellas áreas y Bienes de uso común, ubicadas dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, las cuales han sido desarrolladas por EL PROMOVENTE y siempre el uso y destino de estas será para servir a, o hacia, las áreas de propiedad exclusiva.

EL PROMOVENTE determino que diversas áreas comunes y demás instalaciones que integran el Condominio Maestro KAYBÉ, se limite o restrinja su uso según lo establecido en el presente REGLAMENTO INTERNO, debiendo cumplirse con los horarios, límites de personas y demás restricciones que se establezcan en el presente, como el medio para colaborar en la protección y conservación de las áreas y Bienes de uso común que se ubican dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 7.- Para los efectos del presente REGLAMENTO INTERNO se entiende por:

- I. Condómino: Propietario de alguna Unidad de Propiedad Exclusiva que se encuentre en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.

- II. Inquilino: Persona o personas que arrenden o habiten, por cualquier título legal correspondiente, alguna Unidad de Propiedad Exclusiva que se encuentre en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.

En lo subsecuente se denominará CONDOMINO a cualquiera de las dos personalidades a la que nos referimos anteriormente.

ARTÍCULO 8.- Para los efectos del presente REGLAMENTO INTERNO y para todos los efectos legales conducentes se entenderá en su aplicación e interpretación, lo siguiente:

- A. **Condominio Maestro KAYBÉ.** - Es el régimen de propiedad y Condominio Maestro KAYBÉ inmobiliario establecido dentro del lote de terreno identificado con el número 002, Manzana 006, Supermanzana 000, Región 05, ubicado en la localidad de Tulum, actualmente Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, constituido por 4 secciones o subCondominio Maestro KAYBÉS con un total de 190 (Ciento Noventa) unidades de propiedad exclusiva para uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, más las áreas comunes que contiene en su totalidad.
- B. **SubCondominio Maestro KAYBÉ:** Son las 4 secciones o subCondominio Maestro KAYBÉS que integran al Condominio Maestro KAYBÉ maestro, que en su interior incluye: La Sección "A" con 40 (cuarenta) Unidades de Propiedad Exclusiva de uso multifamiliar; La Sección "B" con 71 (setenta y un) Unidades de Propiedad Exclusiva de uso unifamiliar; La Sección "C" con 11 (once) Unidades de Propiedad Exclusiva de uso multifamiliar tipo C; y, La Sección "D" con 68 (sesenta y ocho) Unidades de Propiedad Exclusiva de uso unifamiliar.
- C. **Unidad De Propiedad Exclusiva:** Son las 190 (Ciento Noventa) unidades de propiedad exclusiva para uso habitacional unifamiliar y multifamiliar, sobre las cuales el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.
- D. **Condómino o Propietario.** - La persona física o moral que adquiera alguna Unidad de Propiedad Exclusiva que se encuentre en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ; y está obligado a compartir como condómino las áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ.
- E. **Inquilino.** - Persona o personas que arrenden o habiten, por cualquier título legal correspondiente, alguna Unidad de Propiedad Exclusiva o una parte de ella en alquiler para habitarla, que se encuentre en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ Ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, mismo que tendrá todas las responsabilidades y obligaciones de un condómino o propietario.
- F. **Familiares.** - Deudo o pariente de un propietario, y especialmente el que forma parte de su familia; como pueden ser padres, hermanos, esposa e hijos.
- G. **Visitante.** - Toda persona invitada por el Condómino a su Unidad de Propiedad Exclusiva que se encuentre en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, por cortesía, amistad o cualquier otro motivo.
- H. **Aportaciones:** Es la referencia conjunta a las Aportaciones para Gastos comunes de mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y Fondo de Reserva del Condominio Maestro KAYBÉ.
- I. **Cuotas de Administración para Gastos Comunes:** Son las contribuciones obligatorias que deben pagar los condóminos de cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva que estén ubicadas dentro del Condominio Maestro KAYBÉ Maestro KAYBÉ o dentro de cualquiera de los Condominio Maestro KAYBÉS ubicados en su interior, para cubrir los Gastos Comunes de administración, operación y mantenimiento.
- J. **Cuotas Extraordinarias:** Son las contribuciones obligatorias que la Asamblea General del Condominio Maestro KAYBÉ Maestro podrá establecer en adición a la

- Cuota de Administración para Gastos Comunes del Condominio Maestro KAYBÉ Maestro o de cualquiera de los SubCondominio Maestro KAYBÉs.
- K. **Proveedor.** - Persona o empresa que provee o abastece de todo lo necesario para un fin a grandes grupos, asociaciones, comunidades, etc.
 - L. **Personal de servicio.** - Es toda persona contratada por el condómino encargada de mantenerlo en las óptimas condiciones realizando tareas de servicio dentro de las Unidades de Propiedad Exclusiva en cualquier SubCondominio Maestro KAYBÉ ubicado dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.
 - M. **Bienes y Áreas comunes.** - Son aquellos y aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento, son responsabilidad de los condóminos y residentes que integran el Condominio Maestro KAYBÉ, y las mismas son compartidas por todos los propietarios del Condominio Maestro KAYBÉ, las cuales se detallaran en el presente REGLAMENTO INTERNO.
 - N. **Moral y Buenas costumbres.** - Perteneciente o relativo a las acciones o caracteres de las personas, desde el punto de vista de la bondad o malicia. Actividades que no afecten al bien común; en éstas se excluyen palabras altisonantes, acciones no propias del lugar y momento, comportamientos obscenos, desnudez en lugares públicos, etc.
 - O. **Desechos peligrosos.** - Es todo desecho, ya sea de origen biológico o no, que constituyen un peligro potencial y por lo cual debe ser tratado como tal, por ejemplo: material médico infeccioso, material radioactivo, ácidos y sustancias químicas corrosivas, etc.
 - P. **Contenedor.** - Receptáculo plástico o metálico, que sirve para depositar desechos orgánicos (biológicos) y no orgánicos (no biológicos).
 - Q. **Basura orgánica.** - Es todo desecho de origen biológico, que alguna vez estuvo vivo o fue parte de un ser vivo, por ejemplo: hojas, ramas, cáscaras, semillas de fruta, huesos y sobras de animales, etc.
 - R. **Basura inorgánica.** - Es todo desecho de origen no biológico, es decir, de origen industrial o algún otro proceso no natural, por ejemplo: plásticos, telas sintéticas, etc.
 - S. **Reunión social.** - Suceso importante imprevisto o programado de índole social, académico, deportivo, etc.
 - T. **Mascota.** - Animal de compañía.

ARTÍCULO 9.- El Condominio Maestro KAYBÉ, tiene en su totalidad una superficie de 213,617.05 m2 (Doscientos trece mil, seiscientos diecisiete punto cero cinco metros cuadrados) y se divide en:

- I. Áreas privativas: son las 190 (Ciento Noventa) unidades de propiedad exclusiva para uso habitacional unifamiliar y multifamiliar; distribuidos en 4 (Cuatro) Secciones o SubCondominio Maestro KAYBÉs, separados entre sí por vialidades interiores, andadores peatonales, áreas verdes, o bardas de límites de propiedad. Superficie total de 116,568.96 m2 (ciento dieciséis mil, quinientos sesenta y ocho punto noventa y seis metros cuadrados)
- II. Áreas comunes: son los bienes de uso común para todos los condóminos, las cuales de manera enunciativa y no limitativa se enumeran a continuación:
 - a) Vías de circulación interior
 - b) Áreas verdes ornamentales
 - c) Áreas verdes perimetrales
 - d) Estacionamiento para visitas
 - e) Casa Club: Recepción, Gimnasio, Spa, Baños, Salón de Eventos, Alberca y Terraza.
 - f) Parque Multisensorial: Entrada, Centro multifuncional y Mirador
 - g) Pórtico Principal
 - h) Áreas de servicio.

Estas áreas comunes cuentan con una superficie total de 82,002.43 (ochenta y dos mil, dos punto cuarenta y tres metros cuadrados).

ARTÍCULO 10.- En determinadas áreas de uso común del Condominio Maestro KAYBÉ contiene amenidades diversas en las cuales se llevarán a cabo actividades que promuevan la convivencia y fomenten las relaciones sociales entre los condóminos y sus familiares y visitantes.

ARTÍCULO 11.- Diversas áreas de uso común del Condominio Maestro KAYBÉ contienen equipamiento y mobiliario el cual tendrá siempre un uso y destino común a todos los condóminos.

Dicho equipamiento o mobiliario común podrá ser el que EL PROMOVENTE haya proporcionado desde el inicio, o bien el que la Asamblea de Condóminos, o alguno de sus órganos de gobierno el que determine ir incorporando al desarrollo para su mejor funcionamiento, operación o calidad.

Los condóminos, familiares e invitados están obligados a utilizar el mobiliario, instalaciones, y equipo que se utilice para las áreas comunes, de acuerdo con el destino de los mismos, evitando se dañen o destruyan, haciendo uso de los mismos en forma prudente y moderada.

ARTÍCULO 12.- El Administrador General o Comité de Administración, podrá ordenar dar mantenimiento a una propiedad que no sea parte del Condominio Maestro KAYBÉ, incluyendo, sin limitarse, a la propiedad pública y a otras propiedades destinadas al uso público, si se determina que dicho mantenimiento es necesario o conveniente para mantener el funcionamiento y aspecto general del Condominio Maestro KAYBÉ. El costo de dicho mantenimiento será un Gasto Común.

ARTÍCULO 13.- Los condóminos se hacen sabedores de que dada la ubicación de las Unidades de Propiedad Exclusiva sobre los que se constituyen estos regímenes de propiedad en Condominio Maestro KAYBÉ, hay dentro de ellos servidumbres de paso para circulación peatonal y vehicular, red de agua potable, desagüe y conexiones de energía eléctrica, según se establezca por EL PROMOVENTE, por lo que estos inmuebles tienen como modalidad la de predios sirvientes (considerando todo SubCondominio Maestro KAYBÉ constituido dentro del Condominio Maestro KAYBÉ) y predio dominante (el Condominio Maestro KAYBÉ) según sea su situación, por lo que los Subcondóminos se obligan a respetar y preservar dichas servidumbres.

Artículo 14.- La descripción y características de cada Unidad de Propiedad Exclusiva, así como el porcentaje de Proindiviso que a cada uno de los condóminos le corresponde sobre los bienes comunes, han quedado señalados en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio Maestro KAYBÉ que a cada una de las unidades privativas le corresponde, por lo que todo condómino se obliga a respetarlos.

II.- Del Pago de las Cuotas de Mantenimiento.

Artículo 15.- Es responsabilidad del propietario el cumplimiento del pago de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias, ya sea que la Unidad de Propiedad Exclusiva estuviese desocupado u ocupado por el mismo o por terceros.

Artículo 16.- El pago de las cuotas de mantenimiento correspondientes al Condominio Maestro KAYBÉ Maestro, sean ordinarias y/o extraordinarias, deben ser pagadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, a fin de permitir el pago puntual de todas las

obligaciones. El retraso en la cancelación de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias generará una mora del 5% (cinco por ciento) mensual, a partir del mes en que ocurra la mora o retardo, y serán acreedores de las sanciones que establece este REGLAMENTO INTERNO.

Es importante mencionar que solo los propietarios que estén al corriente de sus aportaciones y pago de cuotas, tendrán derecho a usar y disfrutar junto con y sus familiares directos, las instalaciones del Condominio Maestro KAYBÉ Maestro KARBÉ, que sirven para la realización de actividades recreativas, deportivas y sociales, sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente REGLAMENTO INTERNO. El uso de las instalaciones antes mencionadas, será por cuenta y riesgo de los condóminos y los usuarios, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

Artículo 17.- De existir reclamo alguno correspondiente al pago de cualquier cuota, aportación o contribución requerida para los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes se coordinará con la administración a través del correo correspondiente a fin de que se absuelvan las dudas al respecto. En este sentido se abonará toda otra contribución que no esté en reclamo, pudiendo quedar pendiente de pago el concepto en reclamo, hasta que se absuelva la consulta.

Por ningún motivo se podrá dejar de abonar los conceptos que no son objeto de reclamo, aplicando en este caso de morosidad las penalidades detalladas en el artículo 15 del presente REGLAMENTO INTERNO.

Artículo 18.- El propietario o inquilino que adeude una o más cuotas, sean ordinarias y/o extraordinarias, no podrá hacer uso de ninguna área común del Condominio Maestro KAYBÉ hasta la cancelación total de lo adeudado.

III.- Del Uso y Disfrute de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

Artículo 19.- En el ejercicio del derecho al uso y disfrute de la Unidad de Propiedad Exclusiva de su propiedad, cada condómino y toda persona que ocupe su Unidad bajo cualquier título deberá:

- A. Abstenerse de producir y permitir ruidos, música o sonidos con alto volumen por televisiones, radios, reproductores de sonido u otros equipos, por ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás condóminos, sobre todo en aquellos casos de reuniones dentro de la respectiva Unidad, quedando terminantemente prohibido la emisión de ruidos molestos que afecten la tranquilidad del resto de los condóminos, fuera de los límites de decibeles permitidos y en el siguiente horario: de 65 decibeles en horario de 7:00 a 21:00 horas; en tanto en el horario de descanso de 21:00 a 7:00 horas es de 45 decibeles.

Todas las actividades familiares o reuniones sociales deberán realizarse dentro de los límites de las Unidades. Dichas reuniones deberán mantener un volumen moderado de música y voces, para no ocasionar ruidos molestos, cumpliendo con los términos antes indicados.

- B. Asegurarse que los trabajos de construcción, remodelación y reparación en las Unidades, solo podrán realizarse en el siguiente horario: lunes a viernes de las 7:00 a las 18:00 horas y los sábados sin demoliciones de 9:00 a 14:00 horas exclusivamente, excepto en caso de emergencias.

Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de trabajadores de la construcción al interior del Desarrollo, excepto el velador de la obra, siempre y cuando el condómino lo haya autorizado y cuente con la autorización por escrito del Administrador General. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al Condominio Maestro KAYBÉ.

En todo lo demás relacionado en temas de construcción, remodelación y reparación en las Unidades, seguir los lineamientos indicados en el Reglamento de Construcción y Arquitectura del Condominio Maestro KAYBÉ Maestro.

- C. Abstenerse de almacenar, instalar o usar cilindros o balones de gas cualquiera que sea su tipo o especie para usos domésticos permanentemente, por razones de seguridad.
- D. Abstenerse de instalar o colocar en paredes o fachadas exteriores o interiores rótulos profesionales o comerciales, propaganda política o anuncios religiosos o de cualquier naturaleza incluyendo altavoces dentro del Condominio Maestro KAYBÉ sin la autorización correspondiente.
- E. Abstenerse de colocar tendederos o colgar, toallas, ropa, materos, plantas ornamentales, y/o cualquier otro objeto, en las ventanas, en las barandas de los balcones o en los jardines, y, en general en cualquier área exterior, que afecte la estética y categoría de los inmuebles.
- F. Abstenerse de lanzar objetos de cualquier naturaleza, colillas de cigarrillo, desperdicios o basura desde sus Unidades hacia los pisos inferiores o hacia las áreas verdes y comunes que rodean la Unidad.
- G. Utilizar los recipientes destinados a recolectar la basura para botar los desperdicios domésticos. La basura deberá ser previamente colocada en bolsas plásticas o de papel debidamente selladas. Los desperdicios de cocina y otras sustancias húmedas de descomposición inmediata deben ser envueltos en bolsas plásticas bien cerradas en los recipientes antes indicados, con el objeto de evitar oxidación y destrucción de los mismos, así como los malos olores, focos de infección y criaderos de insectos.
- A. Asegurarse del buen estado de funcionamiento y mantenimiento de sus instalaciones eléctricas, especialmente los aires acondicionados y de agua potable y Residuales, y demás instalaciones en términos que no perjudiquen a otros condóminos en sus unidades. En caso de producirse daños deberá resarcir los daños causados a las personas afectadas.
- B. Se prohíbe terminantemente, en el interior de las Unidades de Propiedad Exclusiva, aunque sea de manera transitoria, la tenencia de sustancias químicas, tóxicas, psicotrópicas, estupefacientes o explosivas o cualquier otra sustancia prohibida por la Ley.
- C. El condómino de cada Unidad de Propiedad Exclusiva responderá ante la comunidad y ante terceros, por los daños causados a terceros o a las cosas comunes como resultado del mal o indebido uso de ellas, tanto por el mismo propietario como por los miembros de su familia, personas que de él dependan, invitados, inquilinos, o que trabajen por su cuenta o a su cargo. En caso de que el daño sea a la propiedad común, luego de un estudio y la respectiva

cuantificación realizada por la Administración, se le exigirá al condómino en notificación escrita consignada en la vivienda de su propiedad, el correspondiente reembolso, para lo cual dispondrá de un plazo de diez días continuos, contados a partir de la fecha de la notificación. Vencido el plazo, sin que el condómino no proceda a satisfacer dicho requerimiento, se le incluirá el monto adeudado en el recibo o estado de cuenta de Condominio Maestro KAYBÉ del mes subsiguiente.

- D. El condómino que arriende su propiedad deberá entregar al inquilino una copia del Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y Administración del Condominio Maestro KAYBÉ y del presente REGLAMENTO INTERNO, con la recomendación de que su conducta y la de su grupo familiar deben caracterizarse por la fiel observancia a las disposiciones en el contenida y a las normas establecidas en la Ley, y será obligación del condómino informar de forma inmediata y fidedigna, a la Administración, los datos del Inquilino.

Los condóminos incorporarán en los contratos una cláusula de observación y cumplimiento de las presentes normas, indicando en ella que en caso de persistir situaciones de mala conducta y no observación de ellas y de los Reglamentos antes mencionados por parte del inquilino, esto será causal de terminación del contrato.

- E. Las mudanzas solo se podrán realizar de lunes a viernes, en el siguiente horario: lunes a viernes de 8:00 a 16:00 horas. Los sábados de 10:00 a 15:00 horas. Los domingos y días festivos no podrán realizarse ninguna de estas actividades, a menos que se cuente con autorización especial otorgada por las personas facultadas. Todo condómino que desee efectuar una mudanza deberá con previa comunicación escrita al Administrador con veinticuatro horas de antelación, siendo de la responsabilidad del condómino que se muda los daños o deterioros ocasionados y en caso de daño deberá cubrir todos los gastos que se generen por reparación, dichos gastos se cargarán a través del recibo o estado de cuenta de Condominio Maestro KAYBÉ respectivo. De igual manera será necesario que el Inquilino, en su caso, presente una carta de autorización de mudanza debidamente firmada por el propietario de la unidad a mudar, a la administración.

El personal que efectuó la mudanza deberá registrarse debidamente en el pórtico.

- F. Se prohíbe lavar vehículos en todas las áreas del Condominio Maestro KAYBÉ. Así como también trabajos de mecánica en general.
- G. Se prohíbe cerrar de manera individual los puestos de estacionamiento, así como la colocación de cadenas o colocación de cualquier objeto que impida utilizar el mismo. Sólo se permitirá el sistema de seguridad aprobado por la Administración.
- H. Se prohíbe arrojar desperdicios, líquidos o sustancias inflamables y en general toda clase de objetos que por su tamaño o características puedan afectar coladeras, cañerías o provocar obstrucciones en las mismas.
- I. Las unidades de propiedad exclusiva que forman el Condominio Maestro KAYBÉ no podrán hacer uso de la misma fue del destino habitacional, por lo que los condóminos no podrán: Destinarla a usos ilícitos, para comercios, industrias o escuelas o algún otro fin distinto al habitacional.

Artículo 20.- Queda terminantemente prohibido para los condóminos, inquilinos o invitados la tenencia permanente, periódica o casual de animales salvajes, domésticos o

mascotas, con un peso superior a veinte kilogramos (20 Kg.). Los vigilantes de guardia de la entrada no permitirán el ingreso de animales al mismo, distintos de las mascotas de los condóminos. Cada dueño de mascota debe recoger las necesidades fisiológicas de la mascota y no pasearlo por las áreas comunes donde se encuentren los niños. Las mascotas deben estar controladas en todo momento, y estas no deberán estar en espacios reducidos como son: cocheras, azoteas o cualquier otro lugar donde puedan provocar molestias de olores y ruidos a los vecinos.

Artículo 21.- Será obligación de los Condóminos y/o Usuarios, a cualquier título, de las Unidades de Propiedad Exclusiva, otorgar a la Administración, los datos de contacto de dos personas para contactar en caso de emergencia. Al menos una de ellas deberá tener una copia de las llaves de la unidad para acceder a la misma en caso de ser necesario. Caso contrario, se adoptarán las medidas legales necesarias para acceder a la unidad en caso de emergencia, con correspondiente cargo al propietario responsable.

Artículo 22.- El propietario que en caso de arrendar o dar uso de su unidad mediante cualquier título legal similar, se tomará en cuenta las siguientes disposiciones:

- I. El propietario que tenga adeudos no podrá arrendar o mediante cualquier otro termino otorgar el uso de su unidad, sino de común acuerdo con la Administración y el Comité de Vigilancia, con la finalidad de comenzar a pagar su adeudo.
- II. Deberá ser cuidadoso y exigente con las personas que vayan arrendar o mediante cualquier otro termino otorgar el uso de su unidad, para cuidar el respeto, armonía y la moral y buenas costumbres con las que se caracteriza el Condominio Maestro KAYBÉ.
- III. Se deberá de proporcionar los datos, además de la persona que arrenda, dar los datos de todos los ocupantes que habitaran la unidad.
- IV. El Celebrar contrato que implique la tenencia u ocupación de la Unidad de Propiedad Exclusiva con personas de notoria mala conducta o comportamiento y que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad e incomodidad de los demás propietarios y residentes. Corresponderá al consejo de administración calificar actuaciones como las descritas, enterando oportunamente, por escrito, al respectivo propietario de la propiedad exclusiva de la situación particular para que este tome las medidas pertinentes con el fin evitar que se siga presentando el suceso concreto, y en caso de no hacerlo, el Consejo de Administración intervendrá de la forma como lo permita la ley

IV.- Del Uso de las Áreas Recreacionales y Comunes.

Artículo 23.- Se definirá como las áreas recreativas, deportivas, sociales y de infraestructura del Condominio Maestro KAYBÉ, las siguientes:

- 1) Casa Club,
- 2) Piscina y Asoleaderos,
- 3) Chapoteadero para niños,
- 4) Baños y vestidores para mujeres y hombres,
- 5) Salón de eventos para adultos,
- 6) Salón de eventos para niños,
- 7) Gimnasio
- 8) Parque Sensorial
- 9) Terraza
- 10) Área de niños
- 11) Cancha de Pádel
- 12) Cancha de Tenis
- 13) Salón de Yoga
- 14) Spa

- 15) Estacionamientos de Visitas
- 16) Vías de Circulación Interior
- 17) Pórtico Principal

En estas áreas se deberá respetar y acatar las instrucciones que constan en la señalita, además de las disposiciones indicadas en este REGLAMENTO INTERNO. Y para ingresar se deberá registrar en la administración, según corresponda.

Artículo 24.- La administración podrá determinar que no sean usadas diversas áreas, edificaciones y demás instalaciones que integran el Condominio Maestro KAYBÉ, o que se suspendan algunos de sus servicios, debido a compromisos que se hubiesen adquirido, por actividades como torneos, encuentros, competencias, exhibiciones, cursos, entrenamientos, eventos sociales o por cualquier otra causa que determine.

Artículo 25.- En los días que sean festivos para evitar la aglomeración debe reservar las áreas comunes que tienen un límite de personas con por lo menos 48 horas de anticipación, en el caso de que no exista Copropietario y/o Usuario, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, en estas áreas se podrá utilizar en ese momento sin problema.

Artículo 26.- En el ejercicio de su derecho al uso y disfrute de las áreas recreacionales y comunes cada condómino o toda persona que bajo cualquier título ocupe una Unidad deberá abstenerse de dejar abandonados en los pasillos, aceras, escalinatas, estacionamientos y áreas comunes, objetos de cualquier naturaleza, tales como: cajas, bicicletas, patinetas, muebles, enseres, etc., que impidan o entorpezcan el libre tránsito de personas o vehículos, puedan comprometer la estética y buen gusto del Condominio Maestro KAYBÉ, así como obstruir o entorpecer el uso de dichas partes.

Artículo 27.- Las áreas comunes de infraestructura como son: escaleras, ascensores, pórtico principal de acceso al Condominio Maestro KAYBÉ, pasillos, vialidades, estacionamientos, etc., están designados para el uso de todos los condóminos con fines de circulación, no con otros fines incluyendo los recreacionales.

Artículo 28.- Es obligación del condómino permitir el libre tránsito en el Condominio Maestro KAYBÉ, por lo que el acceso a las áreas comunes no puede ser restringido por ningún propietario o poseedor, ni usado como extensión de la propiedad de uso exclusivo. Los propietarios o poseedores que infrinjan esta disposición, estarán obligados, una vez notificados mediante carta, a restituir la propiedad a su condición original.

Artículo 29.- Está prohibido tocar el claxon en el área de estacionamiento o en el ingreso, con ninguna excepción.

Artículo 30.- Está prohibido instalar o colocar, en las áreas recreativas, deportivas, sociales y de infraestructura del Condominio Maestro KAYBÉ, propaganda política o anuncios religiosos o comerciales o de cualquier naturaleza incluyendo altavoces en cualquier parte del Condominio Maestro KAYBÉ sin la autorización correspondiente.

Artículo 31.- Ningún condómino, arrendatario o tercero aprovechara en su beneficio personal las áreas comunes que son beneficio para uso común.

Artículo 32.- Se indican las siguientes normas de ética que deberán tener en cuenta los condóminos para el debido comportamiento dentro de las áreas comunes:

- A. Las instalaciones que existen en las áreas comunes deberán utilizarse solamente para los fines que fueron diseñadas. Debe evitarse hacer ruidos excesivos y el uso de lenguaje inadecuado. Queda prohibido el consumo de alcohol en las áreas comunes.
- B. Al concluir su uso, el condómino es responsable de limpiar las áreas utilizadas y depositar la basura en los botes ubicados dentro del área. En caso de no haber espacio suficiente en dichos botes de basura, el condómino deberá llevarse consigo la basura para que no queden bolsas con desechos en el suelo ni alrededor de los botes. Por favor no deposite recipientes con líquidos para facilitar la recolección de la basura.
- C. Área de niños: Los juegos infantiles podrán ser utilizados por niños menores de 10 años.
- D. Áreas Verdes: No está permitido pisar dichas áreas, ni andar en bicicleta, motocicleta, o vehículos que puedan dañar estas áreas y el sistema de riego según se encuentre en ellas. Tampoco está permitida la práctica de deportes que la dañen.
- E. Pórtico Principal: La caseta y sus instalaciones sanitarias son para uso exclusivo de los guardias de seguridad. Está prohibido su uso para invitados, visitas, personal doméstico o personal subcontratado para servicios, etc.
- F. Los condóminos deben respetar a los guardias de seguridad. No deben dirigirse a ellos con palabras soeces, ni groserías, ni en forma despectiva, ya que ellos están realizando sus funciones asignadas y cumpliendo con los lineamientos dados por la administración o el Consejo de Administración.

Artículo 33.- De manera enunciativa y no limitativa a continuación se relacionan algunas de las actividades que están expresamente prohibidas a realizar dentro del Condominio Maestro KAYBÉ:

- A. Colocar o explotar frente a sus áreas de propiedad particular cualquier giro o negocio.
- B. Instalar o colocar mesas, sillas, vendimias o cualquier otro objeto en las áreas comunes salvo autorización de la administración.
- C. Utilización y almacenaje de fuegos pirotécnicos, materiales y equipos peligrosos o cualquier otro similar que generen contaminación por encima de lo normal en el Condominio Maestro KAYBÉ.
- D. Cualquier tipo de negocio, oficina o comercio dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.
- E. Todas las demás que determinen la asamblea general, el comité de vigilancia, las leyes y reglamentos de escritura del Condominio Maestro KAYBÉ.
- F. Utilizar las vialidades para el fin distinto al que por su naturaleza corresponda.
- G. No se permite el ingreso al Condominio Maestro KAYBÉ para el personal que se dedique a las ventas ambulantes, ni a propietarios, residentes o arrendatarios que deseen vender en forma ambulante y ofrecer servicios en áreas comunes.
- H. En general, está prohibido incumplir las normas y obligaciones que impone la Ley en la adecuación del Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y Administración y este REGLAMENTO INTERNO, y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, y buen nombre del Condominio Maestro KAYBÉ, en consecuencia, todo residente debe cumplir con las decisiones adoptadas en el presente.

Artículo 34.- Queda estrictamente prohibido que perros, gatos u otros animales permitidos transiten libremente dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, salvo que el dueño lo saque a pasear con el uso de correa y recoja en una bolsa los desechos de dichas mascotas, evitando así el ensuciar y contaminar cualquier área del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 35. – Solo los propietarios que estén al corriente de sus aportaciones y pago de cuotas, tendrán derecho a usar y disfrutar junto con y sus familiares directos, las instalaciones del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para la realización de actividades recreativas, deportivas y sociales, sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 36.- Se entiende por familiares directos del propietario, los miembros de la familia en línea directa que vivan permanentemente en las unidades de propiedad exclusiva de su propiedad ya sean como esposos, hijos, padres, hermanos y otros.

ARTÍCULO 37.- El uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, es por cuenta y riesgo de los propietarios y los usuarios, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios a estos últimos y/o sus causahabientes. Tampoco será responsable sobre dichos sucesos el PROMOVENTE y/o desarrollador, siendo responsabilidad exclusiva de cada usuario sobre su persona y sus pertenencias o acompañantes.

ARTÍCULO 38.- Para poder hacer uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, los propietarios deberán mostrar la identificación proporcionada por la administración, la cual especificará el número de la unidad de propiedad exclusiva o departamento del cual es propietario. Tal identificación es personal e intransferible y en el caso de pérdida o robo, deberá ser reportada a la administración.

ARTÍCULO 39.- El personal de vigilancia, está facultado para solicitar la exhibición de la identificación a cualquier persona que use las instalaciones del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales. Si por cualquier motivo el propietario no tuviera en su poder su identificación, deberá dar el número de su unidad de propiedad exclusiva o departamento y el personal de vigilancia a su vez lo cotejará con la administración.

ARTÍCULO 40.- Los usuarios que lleguen a las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ en vehículos de cualquier tipo, los estacionarán en los lugares ubicados dentro del estacionamiento de visitantes de la casa club del Condominio Maestro KAYBÉ o en caso de haber espacio y haber obtenido la autorización correspondiente, estacionarlos en los lugares asignados para visitas temporales.

ARTÍCULO 41.- Los propietarios tendrán las siguientes obligaciones respecto de sus hijos menores de edad:

- a) Serán responsables de su conducta y pagarán los adeudos que, por sus consumos, adquieran, así como el importe de daños que ocasionen a las instalaciones.
- b) Sean hijos de propietarios o no, los usuarios menores de 12 años, no podrán concurrir solos a las áreas, salones o dependencias de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales.
- c) Los menores de 8 años, deberán estar acompañados en todo momento por cualquiera de sus padres o una persona mayor, quien será responsable del comportamiento y seguridad de éstos, en la inteligencia de que esmerará el cuidado, respecto de aquellos menores de 5 años.

El Condominio Maestro KAYBÉ o su administración, no tendrán ninguna responsabilidad por los accidentes que llegase a sufrir cualquier menor.

ARTÍCULO 42.- La administración podrá determinar que no sean usadas diversas áreas, edificaciones o instalaciones que integran las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, o bien, que se suspendan algunos de sus servicios debido a compromisos que se hubiesen adquirido, como eventos sociales o cualquier otra causa que la administración determine.

Así mismo el Administrador podrá regular o suspender el uso de áreas y bienes comunes en caso de reparaciones, mantenimientos, siniestros, acontecimientos naturales o de fuerza mayor, así como contingencias de cualquier clase por el periodo y condiciones que sean necesarias; estas medidas, incluyendo la restricción total por tiempo definido o indefinido de las áreas comunes no serán motivo de suspensión o modificación del pago de las cuotas de mantenimiento y administración correspondientes, las cuales serán pagaderas de manera regular.

ARTÍCULO 43.- En determinado momento, según la afluencia que se vaya presentando, todos los lunes, por razones de mantenimiento las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, permanecerán cerradas. También aquellos otros días, que por disposiciones legales o de autoridad competente se señale que deba permanecer su cierre.

Capítulo I.- Horarios, Eventos e Invitados

ARTÍCULO 44.- Cuando cualquier residente vaya a recibir visitas, deberá dar aviso a la administración para la autorización y registro de ellos con vigilancia, toda visita que no se encuentre autorizada previamente no podrá acceder al Condominio Maestro KAYBÉ hasta en tanto sea validado por el residente correspondiente.

ARTÍCULO 45.- Son invitados, quienes acompañados por un propietario que se hará responsable de su conducta, podrán hacer uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales. Ellos serán registrados en la administración y no podrán ser en número mayor al que se indica en el artículo 68 del presente REGLAMENTO INTERNO. Cuando algún propietario desee invitar a un número mayor de personas, deberá solicitarlo previamente a la administración, quien podrá calendarizarlo y en su caso, emitir autorización especial, siempre y cuando, considere que el número de personas no rebasa la posibilidad de atenderlos debidamente o que dificulten la atención y utilización de las instalaciones para los demás propietarios. La administración podrá, a su criterio, negar el acceso a alguno de los invitados, cuando haya fundada razón para considerar que su ingreso no sea conveniente.

ARTÍCULO 46.- En el caso de invitados que deseen tener acceso a las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, también prevalecen las siguientes disposiciones:

- a) Que la persona invitada no haya sido rechazada, suspendida o excluida como invitado.
- b) Sujetarse a las limitaciones de fechas y horarios que la administración determine.
- c) La administración se reserva el derecho de admisión y llegado el momento fijará las limitaciones que considere convenientes.
- d) Los visitantes sólo tienen acceso a las áreas de consumo de las instalaciones que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, siempre y cuando estén

acompañados por el propietario anfitrión y éste será responsable de los actos del visitante, así como del pago de sus consumos.

- e) La administración podrá limitar el acceso de visitantes a las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, especialmente en lo que refiere al área de alberca, áreas deportivas, gimnasio, según afluencia.
- f) La administración está facultada para resolver cualquier cuestión no prevista en este reglamento.
- g) Está prohibido fumar dentro de todas las instalaciones recreativas, deportivas y sociales, sin excepción.

ARTÍCULO 47.- En el caso de la realización de eventos, se establecen las siguientes restricciones para el uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales:

- a) Su aprovechamiento y uso es exclusivo para los propietarios, queda prohibido que estos lo presten para eventos de personas o instituciones ajenas al Condominio Maestro KAYBÉ o realizar eventos con fines de lucro.
- b) En caso de realizarse eventos para jóvenes de 15 a 25 años o personas solteras hasta de 30 años, se deberá obtener autorización del Comité de Vigilancia del Condominio Maestro KAYBÉ.
- c) El aforo para utilizar las instalaciones comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, especialmente en lo que refiere a las áreas y sociales se verificará paulatinamente según se vaya intensificando el uso de ellas.
- d) Para el ingreso de los invitados, invariablemente el propietario deberá entregar una lista a la administración y también en el mostrador de vigilancia, para que ahí se pueda autorizar el paso.
- e) En días sábados, domingos y festivos, las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, son preferentemente, para uso de los propietarios y sus familiares. Por lo que en esos días solo se dará autorización especial para la realización de eventos de interés particular.
- f) La cuota de recuperación de gastos operativos por el uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, en caso de establecerse, será determinada por la administración. La aportación que se determine deberá ser liquidada al momento de hacer la reservación.
- g) El derecho de apartado será para el propietario que primero lo solicite y cubra el importe de la aportación de su reservación. Este únicamente le será devuelto en el caso de que se solicite la cancelación con 15 días de anticipación a la realización del evento.
- h) A criterio de la administración, con la finalidad de garantizar el buen uso y estado las instalaciones, se podrá exigir al solicitante un depósito de 100 veces el salario mínimo, el cual se le regresará cuando el área solicitada se reciba en perfecto estado.
- i) Requieren autorización especial eventos en que se vayan a utilizar equipos de luz y sonido o conjuntos de música altisonante.
- j) Para el caso de que el propietario no se hubiere sujetado a las reglas establecidas en este reglamento, se le sancionara, de acuerdo a la gravedad de la falta, con la suspensión temporal o permanente del derecho de uso de las instalaciones, o para dar fiestas o reuniones particulares, esto a juicio del Comité de Vigilancia. Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y Administración.
- k) Por razones de higiene, no podrán llevarse a cabo eventos o festejos personales de ninguna índole en el área de las albercas, ni en sus alrededores.

- l) Por razones de prevención de daños, en caso de eventos o festejos que se programen en las zonas de jardín, no se permite introducir piñatas, serpentinas, confeti o chicles.
- m) Por razones de limpieza, comodidad y respeto hacia otros usuarios de las áreas comunes, no se podrán llevar a cabo asados o festejos en la zona de casa club e instalaciones periféricas.
- n) Las áreas de amenidades están consideradas para ser utilizadas por condóminos, y sus familiares directos en línea ascendente o descendente, y siempre y cuando, estos cohabiten dentro de la unidad de propiedad exclusiva.
- o) Los horarios de uso podrán ser ajustados por acuerdo conjunto del Comité de Vigilancia y el Administrador.

ARTÍCULO 48.- Se permite la organización de eventos particulares en los espacios predestinados para tal fin y, siempre y cuando, no tengan carácter político o religioso. Se debe tener en cuenta que las instalaciones, en particular la zona de alberca, no son un lugar abierto al público en general, ni para celebrar fiestas o eventos.

ARTÍCULO 49.- Las reservaciones o solicitudes de espacios en las áreas recreativas y sociales para el desarrollo de cualquier actividad deberán dirigirse a la Administración, mediante solicitud escrita o por correo electrónico, donde conste el tipo de evento, una breve descripción del mismo, cantidad de invitados esperados y necesidades técnicas y logísticas. Así mismo se deberá acompañar listado con el nombre de los invitados.

ARTÍCULO 50.- La administración deberá asignar los espacios que tiene a su cargo, teniendo en cuenta la calendarización de la solicitud, la disponibilidad de horario, el nivel de impacto que habría de generar la actividad. Se consideran prioritarios los eventos programados para celebración de Asambleas Generales, juntas o eventos promovidos por el Comité de Vigilancia o la administración en beneficio de la mayoría de los propietarios.

ARTÍCULO 51.- Los horarios, en lo general, de uso de las áreas comunes y amenidades son:

- De lunes a viernes, de 7:00 a.m. a 22:00 p.m.
- Sábados de 8:00 AM a 22:00 PM
- Domingos de 8:00 AM a 18:00 PM
- Para el caso de actividades sociales en el salón de eventos, los horarios se extienden hasta las 2:00 a.m, y deberán seguirse lo indicado en el .

El Administrador estará facultado para regular los horarios en casos de contingencia, caso fortuito, reparaciones, mantenimientos y otras que se justifiquen y aprueben por el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 52.- Las excepciones al horario contemplado en el Artículo 51 de este reglamento serán estudiadas y aprobadas por el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 53.- La asignación de horarios se determinará de acuerdo con las siguientes prioridades:

1. Actividades del Calendario de Eventos
 - Celebraciones institucionales.
 - Asambleas.
 - Eventos programados por la administración.
2. Actividades sociales
 - Celebraciones navideñas y de fin de año programadas.
 - Ofrendas de muertos programadas.
 - Clases, cursos adicionales y reposiciones programadas.
 - Ensayos para presentaciones no formales.

- Servicios especiales de los propietarios.

ARTÍCULO 54.- Cuando el evento programado genere entrada de asistentes en alto número, los propietarios y sus invitados, deberán seguir los procedimientos de seguridad que para tal fin señale la administración.

ARTÍCULO 55.- En las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, no se cuenta con implementos para la práctica deportiva, por lo que cada propietario deberá traer estos artículos de su propiedad.

Capítulo II.- Uso de las Instalaciones

ARTÍCULO 56.- Ninguna de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, cuenta con el servicio de toallas ya sea en baños-vestidores, el gimnasio o la alberca, y la administración no proporciona tal servicio. En el caso de que posteriormente se llegare a establecer este servicio, se implementará un control donde se firme el vale correspondiente al número de toallas utilizadas. En caso de que estas no sean devueltas, se cargará automáticamente el valor de las mismas a la cuenta del propietario.

ARTÍCULO 57.- En el caso de que llegare a darse el servicio de lockers, los usuarios que tengan asignados lockers, son responsables del uso y cuidado de la llave del mismo. La administración no se hace responsable por los objetos dejados en ellos, ni dentro de las instalaciones recreativas o sociales.

ARTÍCULO 58.- En caso de que algún usuario necesite atención médica, se le deberá solicitar al administrador, quien podrá facilitar el otorgamiento de Primeros Auxilios, por personal médico externo. Sólo en caso de emergencia se cambiará este procedimiento. Cualquier lesión o enfermedad que sufran los usuarios, deberá ser reportada inmediatamente al administrador. Los tratamientos, tiempos de respuesta y acciones en general implementadas por el personal médico o primeros auxilios correspondiente no serán imputables al Administrador.

ARTÍCULO 59.- Se prohíbe expresamente:

- a) El acceso a menores de edad a los lugares donde sea necesario que este acompañado de un adulto.
- b) Fumar en el interior de baños, vestidores y áreas cerradas.
- c) Trasladar o dañar equipos del gimnasio u otra área.
- d) Usar jabones, aceites, mascarillas o cualquier sustancia.
- e) Fumar o consumir cualesquiera sustancia psicoactiva o alucinógena en las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ.
- f) El ingreso de alimentos y bebidas de cualquier tipo en las instalaciones en áreas comunes para actividades recreativas, deportivas y sociales, excepto las que apruebe la administración.
- g) El ingreso o circulación con mascotas a cualquier parte de las instalaciones de áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, las cuales sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales.
- h) Realizar actos contrarios a la moral, ilegales o cualquiera que afecte la integridad física y moral de los asistentes, trabajadores, proveedores, personal y residentes en general.
- i) Jugar o practicar algún deporte, sin la ropa adecuada para el ejercicio de dicho deporte.

- j) Estacionar vehículos sin respetar los espacios señalados en el área de estacionamiento, o dejarlos en el estacionamiento de la casa club.
- k) Organizar ventas o vendimias, rifas, fijar anuncios o propaganda dentro de la casa club, o utilizar sus instalaciones para exhibir productos u objetos de comercio, para su venta.
- l) Introducir y operar a la casa club, equipos de sonido de cualquier tipo.
- m) Concertar cualquier tipo de apuestas o juegos de azar.
- n) Proferir palabras altisonantes y conducta ruidosa o escandalosa.

ARTÍCULO 60.- Los niños menores de 12 años deben estar siempre acompañados de sus padres o de un adulto. La administración se reserva el derecho de prohibir expresamente el acceso de niños a las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, las cuales sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales.

ARTÍCULO 61.- Las bodegas o espacios internos que pudieren existir dentro de esta área común del Condominio Maestro KAYBÉ, están destinados para las necesidades del propio lugar. Si algún usuario necesita guardar un elemento, debe solicitar el visto bueno de la administración y ceñirse a las disposiciones que en ese sentido se indiquen. En cualquier caso, la administración se exime de cualquier responsabilidad por el cuidado y manejo de tales elementos.

ARTÍCULO 62.- Si durante la realización de alguna actividad o evento se necesita cambiar la posición del mobiliario o equipo, este debe levantarse del piso y nunca rodarse, a menos que cuenten con rodajes de caucho en buen estado. Los usuarios serán responsables por los daños que por desconocimiento de esta norma causen. Una vez terminada la actividad, deberán regresar los implementos o mobiliario a su posición original.

Capítulo III.- De las Normas de Conducta y Seguridad para los Menores de Edad.

ARTÍCULO 63.- Los propietarios, residentes y/o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad para los menores:

1. Todo niño menor de doce años para salir del Condominio Maestro KAYBÉ deberá ir acompañado de un familiar o adulto responsable.
2. Los padres, tutores y adultos responsables, deberán vigilar el comportamiento de los menores de edad y personas a su cargo, exigiéndoles actitudes respetuosas en el trato con los vecinos o empleados del Condominio Maestro KAYBÉ.
3. Los padres y tutores deberán velar que sus hijos o visitantes menores de edad den el uso adecuado a sus implementos deportivos y juegos en las zonas comunes, evitando dañar los jardines y zonas verdes, transitando prudentemente por las vías pertinentes, sin obstruir la vía de tránsito vehicular, ni las zonas estacionamiento de vehículos.
4. La responsabilidad por eventuales daños y/o perjuicios ocasionados al interior del Condominio Maestro KAYBÉ por los menores de edad, será asumida por los padres y/o adultos responsables.
5. Los residentes informarán por escrito y de manera respetuosa a la Administración o al Consejo de Administración, las quejas originadas por conductas indebidas de los menores de edad.
6. Los menores de edad, tienen prohibido utilizar las zonas comunes, para la realización de fiestas, celebraciones o algarabías que perturben la tranquilidad de los residentes.
7. Está prohibido que los menores de edad consuman sustancias psicoactivas al interior del Conjunto, maltraten física o psicológicamente a otros menores de edad o a empleados del Conjunto.

Cuando un adulto tenga conocimiento de que un menor de edad incurre en alguno de los comportamientos descritos en este artículo, debe dar aviso a la administración, sus padres o representantes legales y a las autoridades, para adoptar las medidas del caso

Capítulo IV.- Del Servicio Doméstico

ARTÍCULO 64.- Los propietarios, residentes o visitantes deberán acatar las siguientes normas de seguridad respecto de los empleados del servicio doméstico:

1. Todas las personas contratadas por los condóminos o residentes para realizar las tareas domésticas de manera permanente o temporal deben conocer el contenido del presente REGLAMENTO INTERNO y demás ordenamientos legales del Condominio Maestro KAYBÉ, y coadyuvar en su cumplimiento.
2. Es deber de los condóminos o residentes entregar a la Administración el registro diligenciado del personal de servicio doméstico, formato que podrá encontrar en la Administración.
3. Los trabajadores permanentes y temporales que con previa autorización ingresen al Condominio Maestro KAYBÉ en ausencia del propietario o residente respectivo, deberán facilitar al portero de turno, la revisión de cualquier paquete que lleven consigo tanto al ingresar como al salir del Condominio Maestro KAYBÉ.
4. Los empleados del servicio doméstico, no podrán retirar ni autorizar la salida de muebles, electrodomésticos y otros artículos. Cuando se desvinculen laboralmente, solo podrán retirar objetos personales, previa autorización escrita del condómino o residente y con confirmación por parte de la Administración que informara al personal de seguridad y vigilancia.

VI.- Del Uso de La Casa Club

ARTÍCULO 65.- Los condóminos deberán estar al corriente de sus cuotas, y sus familiares directos, tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de la casa club, sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente reglamento. El uso de la casa club, es por cuenta y riesgo de los condóminos y los usuarios, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

ARTÍCULO 66.- Para poder hacer uso de la casa club, los condóminos deberán mostrar la identificación que les será proporcionada por la administración, la cual especificará el número de la unidad privativa o lote del cual es propietario, la cual será personal e intransferible, en el caso de pérdida o robo, deberá ser reportada a la administración.

El personal de vigilancia, está facultado para solicitar la exhibición de la identificación a cualquier persona que use las instalaciones de la casa club. Si por cualquier motivo el condómino no tenga en su poder su identificación, deberá dar su número de la unidad privativa o lote de terreno y el personal de vigilancia a su vez lo cotejara en la administración.

ARTÍCULO 67.- Se entiende por familiares directos del condómino, los miembros de la familia que vivan permanentemente en las unidades privativas de su propiedad entre otros, esposos(a), hijos, padres, hermanos, etc.; en el caso de que el condómino no resida en su unidad privativa únicamente tendrán derecho a su cónyuge y descendientes directos.

ARTÍCULO 68.- Son invitados, quienes acompañados por un condómino que se hace responsable de su conducta, hace uso de las instalaciones de la casa club, que serán registrados en la administración que no podrán ser en número mayor de 4 adultos y 5 menores de 12 años en forma simultánea.

Cuando el condómino desee invitar a un número mayor, deberá solicitarlo a la administración, quien lo autorizará cuando considere que el número de personas no rebasa la posibilidad de atenderlos debidamente o dificulten la atención a los propios condóminos. (Evento) La administración pondrá a su criterio negar el ingreso a alguno de los invitados, cuando haya fundada razón para considerar que su ingreso no sea conveniente.

VII.- Del Uso de La Piscina y Asoleaderos

ARTÍCULO 69.- Para su uso se cumplirán las siguientes disposiciones:

- a) La alberca es de uso exclusivo de los usuarios y sus invitados, debiendo cubrir estos últimos la cuota que para ello llegare a determinar el Comité de Vigilancia o la administración. En todo caso, la administración se reserva el derecho de admisión de los invitados.
- b) El personal de servicio doméstico no podrá hacer uso de las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, que sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, especialmente las albercas, baños o asoleadero.
- c) Los usuarios de la alberca y sus zonas de descanso y asoleaderos deben entrar a éstas con la vestimenta adecuada para tales fines. No se permitirá cambiarse en ellas, ni tampoco ingresar con zapatos de calle. Para cambiarse, se deben usar los vestidores.
- d) Maletines y demás implementos personales deben ser guardados en los vestidores o lockers, en su caso.
- e) Es obligatorio el uso de toalla para la utilización de camastros.
- f) Los usuarios deberán desarrollar su actividad sin utilizar relojes, anillos, pulseras o aretes y cualquier elemento metálico decorativo que pueda dañar a otros usuarios o a las instalaciones y mobiliario.
- g) Está prohibido el ingreso de bebidas alcohólicas.
- h) Está prohibido el ingreso y consumo de alimentos.
- i) Está prohibido el ingreso con mascotas.
- j) Está prohibido el ingreso de niños menores de 12 años que no estén supervisados por algún adulto.
- k) Ingresar al área con objetos de cristal, cerámica, aluminio o cualquier otro punzo cortante.
- l) Cuando la piscina se encuentre en mantenimiento y exista la señalización informativa, queda estrictamente prohibido su uso, ya que los productos que se utilizan causan severos daños en la piel y ojos.

ARTÍCULO 70.- Los Instructores, los propietarios y cualquier usuario de la alberca deberán conocer y respetar el reglamento general de dichas instalaciones antes de ingresar a las mismas ya que, por éste sólo hecho o bien, por el simple uso de las instalaciones, el usuario de que se trate se hará sabedor de dicho reglamento y, por lo tanto, quedará obligado en los términos de este REGLAMENTO INTERNO.

ARTÍCULO 71.- La práctica de la natación dentro de las instalaciones deportivas del Condominio Maestro KAYBÉ es realizada por los usuarios bajo su propia responsabilidad y riesgo.

ARTÍCULO 72.- La alberca se utilizará en los horarios y días que determine la Administración, en la inteligencia de que la propia Administración podrá determinar los días en que la alberca no deberá ser usada por reparaciones y/o limpieza.

ARTÍCULO 73.- Las personas que deseen ingresar y/o hacer uso de la alberca, además de las reglas generales que se contienen en este REGLAMENTO INTERNO, deberán cumplir con lo siguiente:

- a) De conformidad con las reglas que establezca la Administración, los usuarios de la alberca deberán de practicarse y aprobar los exámenes médicos que la propia Administración determine.
- b) El usuario de la alberca deberá darse un baño de regadera antes de hacer uso de la misma.
- c) Se deberán acatar las indicaciones que se hagan del personal de la administración asignada a cuidar el área de la piscina, así como vigilar el comportamiento en la misma, y aquellas situaciones que puedan afectar la seguridad de los condóminos.
- d) Los asistentes a la alberca tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres, especialmente en el uso de los trajes de baño.
- e) Deberán usar traje de baño, sandalias y toalla o bata de baño al ingresar al área de alberca.
- f) Se prohíbe ingresar al área de alberca con envases de vidrio y goma de mascar.
- g) No podrán hacer uso de la alberca las personas que sufran de infecciones en la piel, ojos, catarro, oídos o cualquier otra enfermedad, así como los que tengan heridas abiertas o vendajes en el cuerpo.
- h) Está prohibido entrar a la alberca bajo la influencia de bebidas alcohólicas o cualquier otra sustancia alucinógena o estupefaciente.
- i) No está permitido nadar cuando haya cualquier situación meteorológica que ponga en riesgo el estar dentro de la piscina.
- j) Deberán atender todas las indicaciones de los instructores a cargo del área o aquellos que se encuentren en tránsito en las mismas, así como también a los salvavidas y/o paramédicos.
- k) Para que los usuarios puedan ingresar a la alberca, deberán haber transcurrido cuando menos 2 horas después de haber ingerido alimentos, antes de ingresar a las mismas.
- l) Los menores de 6 años de edad, deberán de estar siempre acompañados por una persona mayor al hacer uso de la alberca, respetando el área designada para menores.
- m) No se permite realizar juegos que molesten o pongan en peligro a los demás, ni el uso de lanchas u otro tipo de juguetes que estorben el uso libre de la alberca, a excepción del material autorizado por el instructor y/o personal a cargo.
- n) Está prohibido correr dentro del área de alberca.
- o) Está prohibido arrojar a la alberca con ropa o tirarse de clavado.
- p) Está prohibido tirar basura en el área de la alberca.
- q) La administración no tendrá la obligación de tener guardavidas, a menos que sea considerado por el comité de vigilancia.
- r) El ingreso a la alberca será por cuenta, riesgo y responsabilidad de los usuarios, sus familias e invitados.

VIII.- Del Uso del chapoteadero para niños

ARTÍCULO 74.- Se observará para cumplimiento del uso del chapoteadero, lo estipulado en el apartado VII.- Del Uso de La Piscina y Asoleaderos, conforme a las normas según aplique.

ARTÍCULO 75.- Todos los menores de seis años deben ingresar acompañados de un adulto responsable, quien los deberá supervisar en todo momento.

ARTÍCULO 76.- Los menores que hagan uso de esta área, no pueden bañarse desnudos y está prohibido que hagan sus necesidades en el agua. Deberán usar los baños.

ARTÍCULO 77.- Los niños menores de 3 años deberán utilizar calzón especial para las albercas (no pañal).

IX.- Del Uso de los baños y vestidores para mujeres y hombres

ARTÍCULO 78.- Las disposiciones de este REGLAMENTO INTERNO regulan el uso de los baños y, por lo tanto, toda persona que ingrese a los mismos o que los utilice quedará sujeta, por ese sólo hecho, a dichas disposiciones, las cuales serán obligatorias y se entenderán aceptadas y conocidas por el usuario de los Baños por el simple hecho de ingresar a los mismos. Las personas que deseen ingresar o hacer uso de los baños o de las instalaciones con que cuentan éstos, deberán cumplir con las siguientes reglas:

- a) De conformidad con las reglas que establezca la Administración, los usuarios de los baños, con la periodicidad que determine la Administración, deberán de practicarse y aprobar los exámenes médicos que la propia Administración determine.
- b) Está prohibida la entrada a los baños de damas a las niñas menores de 8 años que no estén acompañadas en todo momento por un adulto.
- c) Queda estrictamente prohibida la entrada a los baños de damas, a niños varones mayores de 3 años.
- d) A todas aquellas personas que deseen utilizar el área de baños, deberán portar en todo momento traje de baño para hacer uso del mismo.
- e) Está prohibido aplicar mascarillas, tintes o cualquier tratamiento de belleza en el área de regaderas, jacuzzi o vapor.
- f) Los asistentes a los baños tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres, absteniéndose de usar palabras altisonantes, siguiendo siempre una conducta que propicie un ambiente de cordialidad, armonía y respeto dentro de las instalaciones.
- g) Se prohíbe ingresar al área de baños con alimentos, envases de vidrio y goma de mascar.
- h) No podrán hacer uso de los baños las personas que sufran de infecciones en la piel, ojos, catarro, oídos o cualquier otra enfermedad, así como los que tengan heridas abiertas o vendajes en el cuerpo.
- i) Está prohibido arrojar basura fuera de los lugares destinados para este propósito.
- j) Está prohibido fumar o ingresar a los baños con aliento alcohólico o bajo el efecto de bebidas alcohólicas, enervantes, estupefacientes y/o cualquier tipo de droga.
- k) No está permitido ingresar a los baños con armas o cualquier otro dispositivo o artefacto explosivo, inflamable o peligroso que pudiere causar daños o lesiones a las instalaciones, a los socios y demás usuarios de las instalaciones o terceros en sus bienes y/o en sus personas.
- l) Por la seguridad de todos los usuarios, no está permitido correr dentro de las instalaciones de los baños.
- m) Ni la Administración, ni los propietarios asumen responsabilidad alguna por bienes extraviados u olvidados dentro de las instalaciones de los baños.
- n) Los usuarios deberán usar los diversos artículos, servicios, utensilios, instalaciones y productos que se ponen a su disposición de acuerdo al uso que le es propio a cada uno de ellos, según su naturaleza, y bajo su más estricta responsabilidad y riesgo.
- o) Los usuarios deberán devolver directamente, en los lugares destinados para tales efectos, las toallas que la Administración les hubieren proporcionado para su uso, debiendo abstenerse de limpiar zapatos y cualquier otro objeto con las mismas.

ARTÍCULO 79.- Los vestidores y baños son las únicas áreas habilitadas para el cambio de vestimenta, asimismo, las regaderas son para uso individual y deben utilizarse de manera racional. Los usuarios deben salir de las mismas completamente secos y observar en todos los casos las normas generales de higiene, seguridad y decoro. Deben también hacer correcto uso de los baños y vestidores, traer sus propios implementos de aseo personal, los cuales retiraran del área una vez concluya la utilización de los mismos.

ARTÍCULO 80.- El horario de uso de los baños será el que defina la Administración en los días en que las instalaciones permanezcan abiertas, salvo que la Administración modifique lo anterior.

X.- Del Uso del Salón de eventos para adultos

ARTÍCULO 81.- El Salón de Eventos está destinado al uso exclusivo únicamente de los Condóminos y/o Usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, del Condominio Maestro KAYBÉ, quienes deberán cumplir con lo especificado en el capítulo I Horarios, Eventos e Invitados de este REGLAMENTO INTERNO, y con los subsecuentes artículos.

ARTÍCULO 90.- Si alguna de las personas antes mencionadas, desea utilizar el Salón de Eventos, deberá, además de estar al día con el pago de sus cuotas de mantenimiento, hacer una solicitud por escrito y entregar en la administración en el formato que para ello se ha preparado, en original y copia, anexándole copia del último recibo de pago de sus pagos correspondientes, con por lo menos con quince días de anticipación a la fecha prevista de celebración del evento.

ARTÍCULO 91.- En ningún caso se podrá hacer uso del Salón de Eventos sin la respectiva autorización de la Administración.

ARTÍCULO 92.- La Administración dará prioridad, para el uso del Salón de Eventos, en caso de que dos o más condóminos y/o usuarios hicieran la solicitud para la misma fecha, en los siguientes casos:

- a) Al que lo solicite con mayor anticipación siempre y cuando no hubiese hecho uso del mismo anteriormente.
- b) En caso de igualdad del caso anterior entre los condóminos y/o usuarios, se realizará y en presencia de ellos, un sorteo entre los solicitantes.

ARTÍCULO 93.- El salón de eventos funcionará dependiendo del horario de funcionamiento de la Casa Club. Las excepciones a este horario deberán ser autorizadas previamente por la administración, sobre todo en el caso de eventos programados por la administración o autorizadas a los propietarios.

ARTÍCULO 94.- El salón de eventos podrá reservarse para eventos, reuniones, celebraciones, conferencias, exposiciones y otros. Se debe seguir el procedimiento contemplado para efectuar la reservación de este espacio el cual no podrá rebasar de un máximo de 140 personas invitadas o asistentes, por cada evento.

ARTÍCULO 95.- En caso de eventos, celebraciones, talleres, arte o cualquier preparación de pinturas, manipulación de las mismas, limpieza de elementos o artículos de dibujo y similares y en general toda actividad que implique el uso de fuego o disolventes con comprobada emanación de gases, deberá ser realizada fuera de la toda la zona de la casa club y áreas deportivas, recreativas y sociales.

ARTÍCULO 96.- Se deberá solicitar con anticipación y por cuenta de quién va a utilizar el salón de eventos, el mobiliario o equipo con que el Desarrollo cuenta. En caso de que tales implementos se requieran para la realización de la actividad, el propietario deberá responder por ellos.

ARTÍCULO 97.- El salón de eventos, la casa club y sus alrededores deben dejarse limpios y organizados al finalizar la actividad programada.

El Administrador estará facultado para emitir formatos, protocolos y lineamientos para el apartado y desarrollo de los eventos.

XI.- Del Uso del Salón de eventos para niños

ARTÍCULO 98.- El uso de ésta área es para cualquier condómino dentro de los horarios establecidos por administración y sometiéndose al siguiente lineamiento:

- A. Es permitido realizar fiestas infantiles únicamente de lunes a jueves, con el fin de dejar su libre utilización los fines de semana a los condóminos que lo deseen, para lo mismo la administración determinará una cuota correspondiente para limpieza y seguridad de dicho evento y sujetándose a lo especificado en el capítulo I Horarios, Eventos e Invitados de este REGLAMENTO INTERNO.
- B. Solo se autoriza el uso de los juegos infantiles a niños de 2 a 12 años.
- C. El equipo de audio y video solo podrá ser controlado por personal autorizado por parte de la administración.
- D. Por ser un área para niños queda totalmente prohibido el fumar o ingerir bebidas alcohólicas dentro de esta área

XII.- Del Uso del Gimnasio

ARTÍCULO 99.- Los usuarios podrán utilizar las instalaciones y el equipo del gimnasio en los siguientes horarios:

- De lunes a viernes: de 6:00 a.m. a 11:00 p.m.
- Sábados: de 7:00 a.m. a 10:00 p.m.
- Domingos y Días Festivos: de 7:00 a.m. a 8:00 p.m.

Se entiende por horas pico, las horas de mayor afluencia de usuarios, las cuales son: De lunes a viernes: de 6:00 a.m. a 9:00 a.m. y de 6:30 p.m. a 9:00 p.m. Los sábados de 11:00 a.m. a 2:00 p.m.

Durante las horas pico, así como cuando exista una gran concurrencia de usuarios, la administración podrá establecer reglas y controles especiales para beneficio y comodidad de todos los usuarios.

ARTÍCULO 100.- Los usuarios de esta área deben acceder a ella con la vestimenta adecuada para tales fines. No se permitirá cambiarse dentro de ella, ni tampoco ingresar con zapatos de calle. Para cambiarse, se deben usar los vestidores, y lockers. Es obligatorio el uso de toalla para la utilización de los aparatos.

ARTÍCULO 101.-La hidratación debe realizarse fuera de estos espacios. Por ningún motivo se deben ingresar termos, agua u otros líquidos a los mismos.

ARTÍCULO 102.- Las puertas de acceso deben estar despejadas en todo momento. Si algún usuario está esperando turno, debe hacerlo alejado de las puertas y solo ingresar cuando los salones se desocupen por completo.

ARTÍCULO 103.- Quien sustraiga sin autorización algún elemento de los lugares señalados en este apartado, se hará acreedor a las sanciones contempladas en los Reglamentos del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 104.- Quien utilice cualquiera de los aparatos que se encuentran dentro del gimnasio, deberá limpiarlos debidamente con toallas desinfectantes, al terminar la actividad deportiva que haya realizado.

ARTÍCULO 105.- Quien sustraiga, sin autorización, algún elemento o equipo de los lugares señalados en este apartado, se hará acreedor a las sanciones contempladas en los Reglamentos del Condominio Maestro KAYBÉ. Sólo podrán hacer uso del gimnasio, sus instalaciones, equipos y demás accesorios, en los días y en los horarios que se establezcan. Por razones de seguridad y capacidad no se permitirán invitados, para participar en las actividades que se desarrollen en el gimnasio.

ARTÍCULO 106.- Queda prohibido a los menores de doce años de edad, el uso del gimnasio, sus instalaciones, equipos y demás accesorios.

ARTÍCULO 107.- El manejo del equipo de sonido, equipo visual, sistema de cable y cualquier equipo que sea instalado y destinado a la ambientación de la sala, será para uso exclusivo de los propietarios. Para evitar conflictos entre gustos visuales, así como los musicales, el encargado en turno dará preferencia de selección al usuario que haya sido el primero en llegar al gimnasio en el contexto del grupo presente. Con la finalidad de la buena convivencia y la comodidad de todos los usuarios, el empleo de cualquier equipo de audio o video personal, deberá ser con audífonos respetando los gustos de otros usuarios evitando cualquier incomodidad al entorno.

Con apego al respeto, los estilos musicales que se podrán ver o escuchar deberán ser coherentes a una sala deportiva evitando cualquier programación que se considere ofensiva o inapropiada para tal fin.

ARTÍCULO 108.- Todo usuario tendrá la obligación de solicitar el acceso a gimnasio en la administración y hacer entrega de las instalaciones al momento de abandonar el gimnasio y deberán usar toalla durante el desarrollo de su ejercicio.

ARTÍCULO 109.- Los usuarios deberán registrarse en la bitácora de ingreso, indicando nombre completo y hora de entrada con el propósito de medir la demanda de los servicios y equipos, asegurar la mejor atención al usuario y exigir de los usuarios la buena conservación de esos componentes, los cuales no podrán bajo ningún concepto ser movidos o trasladados del lugar donde se encuentren colocados. En todo caso, los usuarios serán responsables por los daños ocasionados a los mismos.

ARTÍCULO 110.- Al concluir su actividad en un equipo, todo usuario debe dejarlo en orden, en su lugar y asearlo y limpiarlo utilizando el material desinfectante puesto a su disposición en lugares accesibles dentro del gimnasio.

ARTÍCULO 111.- La autoridad en el gimnasio recae en primera instancia en la administración del Condominio Maestro KAYBÉ, por ello, es obligación de los usuarios atender sus instrucciones y guardar el debido respeto y consideración.

ARTÍCULO 112.- Para las damas, el maquillaje deberá ser mínimo y es obligatorio el uso de vestimenta y calzado apropiado para incorporarse al ejercicio de las disciplinas que se practiquen en el gimnasio, así como el uso de toallas que deberán traer consigo.

ARTÍCULO 113.- Los usuarios deberán mantener el uso de calzado y de la vestimenta deportiva apropiada en todo momento. Será restringido el derecho de pase a gimnasio a todo aquel que carezca de identificación o el ingreso y/o la permanencia en las instalaciones del gimnasio con pies descalzos, o sin el uso adecuado de playera mostrando el torso desnudo.

ARTÍCULO 114.- No se permite ingresar con bebidas y comidas de ninguna especie, quedando estrictamente prohibida la tenencia y consumo de bebidas alcohólicas dentro del área designada como gimnasio.

ARTÍCULO 115.- Es responsabilidad de todos los usuarios el conocer y verificar su buen estado de salud para el uso de las instalaciones y amenidades del desarrollo y la práctica del deporte.

El uso del gimnasio será responsabilidad exclusiva del usuario, por lo que deberá asegurarse de conocer la forma de uso y ejecución de los aparatos, rutinas y ejercicios que pretenda llevar a cabo, y aun conociéndolas su uso y ejecución será bajo su propia responsabilidad.

ARTÍCULO 116.- Los usuarios evitarán el ingreso a la sala de gimnasio con objetos de valor que puedan ser extraviados u olvidados, el Condominio Maestro KAYBÉ queda exento de toda responsabilidad ante este tipo de incidentes. Por seguridad, ningún usuario podrá entrar en las áreas generales del gimnasio con acompañantes que no sean usuarios del gimnasio; tampoco se permitirá el ingreso con animales.

ARTÍCULO 117.- Las puertas de acceso deben estar despejadas en todo momento. Si algún usuario está esperando turno, debe hacerlo alejado de las puertas y solo ingresar cuando los salones se desocupen por completo.

ARTÍCULO 118.- El desarrollo de clases, entrenamientos y en general actividades deportivas y de cualquier índole sólo se llevará a cabo con la presencia de profesor, entrenador u organizador del evento y deberá ser autorizada previamente por la administración.

XIII.- Del Uso de Parque Sensorial

ARTÍCULO 119.- El Parque Sensorial es para uso de todos los Condóminos y/o Usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo del Condominio Maestro KAYBÉ. Sin embargo, los Condóminos y/o Usuarios deberán ingresar por el acceso establecido dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, Sección "A".

La administración deberá organizar el acceso al mismo, para evitar aglomeración y afectar a los condóminos vecinos, por lo cual se deberán ocupar los lugares de estacionamiento que para el mismo estén asignados dentro de la Sección "A", no se permitirá el acceso a demás vehículos cuando los mismos lugares asignados ya estén ocupados. Dichos espacios solo podrán ser ocupados de manera temporal para las visitas al parque sensorial, y no deberán durar más de 2 horas el mismo vehículo.

No se permita el acceso al Parque Sensorial, en caso de acudir en motocicleta, bicicleta, patines, patineta, scooter, o cualquier otro aparato o vehículo que pueda afectar la movilidad en la zona.

El aforo dentro del parque deberá ser máximo de 50 personas, y será verificado y vigilado tanto por la administración como por el personal que se ponga a cargo de la misma área.

Todas las indicaciones al presente manejo del Parque Sensorial, podría ser ampliado o modificado por la administración, con aprobación del comité de vigilancia o el Promovente.

ARTÍCULO 120.- El uso del parque sensorial se permitirá siempre que los Condóminos y/o Usuarios estén al corriente de sus cuotas y cumplan con las siguientes normas:

1. Se prohíbe el ingreso con bebidas y alimentos.
2. Se prohíbe el ingreso con mascotas.
3. Está prohibido actos de nudismo dentro del área.
4. Se prohíbe correr y empujarse, y cualquier acción de peligro dentro del perímetro del Parque Sensorial. No se permite los juegos de pelota en el recinto, o cualquier otra actividad que pueda resultar molesta para otros usuarios. Juegos bruscos, de mano, gritería, o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás están prohibidos.
5. Todos los menores de doce años deben ingresar acompañados de un adulto responsable quien los deberá supervisar en todo momento.
6. Está prohibido el ingreso en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. No se permite el uso de malas palabras, lenguaje obsceno, o conducta indeseable.
7. Los invitados deberán estar acompañados por un residente del Condominio Maestro KAYBÉ.
8. Para evitar aglomeraciones de personas ajenas al Condominio Maestro KAYBÉ, cada copropietario y/o, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, podrá acceder con un máximo de 4 acompañantes no pertenecientes al Condominio Maestro KAYBÉ.
9. Está prohibido escupir, orinar o ensuciar de forma alguna cualquier área u objeto perteneciente al Parque Sensorial y áreas comunes.
10. No está permitido el abandonar desperdicios o basura dentro del Parque Sensorial, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados al efecto. En el caso de que los basureros estén llenos es responsabilidad del usuario de guardar sus desperdicios para luego arrojarlos en los ductos de basura de otro deposito cercano.
11. El uso de radios, grabadoras, o cualquier equipo de audio está restringido para acceder a esta área; ya que perturbaría la tranquilidad y el descanso de los demás.
12. Prohibido romper o destruir cualquier objeto que se encuentre dentro del Parque Sensorial, como también el dañar o sustraer alguna de las plantas y/o flores que se ubiquen en el perímetro.
13. Está terminantemente prohibido pararse, sentarse o colgarse en las áreas que no tengan ese fin o realizarlas dentro de áreas que tengan prohibido el acceso.
14. Se prohíbe fumar en esta área.

XIV.- Del Uso de La Terraza

ARTÍCULO 121.- El uso de la terraza es un área común para todos los Condóminos y/o Usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, siempre que estén al corriente de sus cuotas y cumplan con las siguientes normas:

1. Está prohibido actos de nudismo, o tomar sol desnudo en la terraza.
2. Se prohíben los juegos de mano, carreras y empujones en el perímetro de la terraza. No se permite los juegos de pelota en el recinto, o cualquier otra actividad que pueda resultar molesta para otros usuarios. Juegos bruscos, de mano, gritería, o cualquier actividad física que atente contra la seguridad de los demás están prohibidos.
3. Todos los menores de doce años deben ingresar acompañados de un adulto responsable quien los deberá supervisar en todo momento.

4. Está prohibido el ingreso a la terraza en estado de embriaguez o bajo el efecto de sustancias psicoactivas. No se permite el uso de malas palabras, lenguaje obsceno, o conducta indeseable.
5. Los invitados deberán estar acompañados por un residente del Condominio Maestro KAYBÉ.
6. Para evitar aglomeraciones de personas ajenas al Condominio Maestro KAYBÉ, cada copropietario y/o, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, podrá acceder con un máximo de 4 acompañantes no pertenecientes al Condominio Maestro KAYBÉ.
7. Está prohibido escupir, orinar o ensuciar de forma alguna cualquier área u objeto perteneciente a la terraza y áreas comunes.
8. No está permitido el abandonar desperdicios o basura en la Terraza, debiendo utilizarse las papeleras u otros recipientes destinados al efecto. En el caso de que los basureros estén llenos es responsabilidad del usuario de guardar sus desperdicios para luego arrojarlos en los ductos de basura de la terraza.
9. Se permite trotar, solo en el área designada de la terraza (circuito con piso antideslizante)
10. El uso de radios, grabadoras, o cualquier equipo de audio está restringido a los auriculares para su uso en las áreas del recinto de la terraza; ya que perturba la tranquilidad y el descanso de los demás.
11. Está prohibido arrojar cualquier tipo de objetos desde la terraza hacia los andadores, pasillos o áreas verdes.
12. Prohibido romper o destruir cualquier objeto que se encuentre en la terraza, como también el dañar o sustraer alguna de las plantas y/o flores.
13. Está prohibido colocar objetos en la pista para trotar (circuito con piso antideslizante)
14. No mover las sillas, reposeras y mesas del lugar asignado.
15. Está terminantemente prohibido pararse en las barandas de seguridad.
16. Está prohibido tender ropa, toallas u otras prendas en las barandas.
17. En caso de hacer actividad física grupal, como yoga, tai-chi o cualquier otra actividad deportiva o de acondicionamiento, se deberá solicitar autorización a la Administración.

ARTÍCULO 122.- Es obligación de cada condómino conservar la limpieza, así como de mantener en perfectas condiciones las instalaciones y el mobiliario al hacer uso del área de TERRAZA. Todo maltrato y daño a las instalaciones como al mobiliario, ameritará una sanción monetaria equivalente o superior a la reparación del mismo. Es necesario que el uso de mesa o mesas sea registrado en caseta de vigilancia con el vigilante en turno, quedando registrado en bitácora el resguardo de la misma a cargo del condómino que la solicita.

XV.- Del Uso del Área de niños

ARTÍCULO 123.- El área de juegos será utilizada por niños menores de diez años, que en todo caso estarán bajo la supervisión de un adulto. Por lo tanto, será la edad máxima para el uso del área.

ARTÍCULO 124.- Los menores de tres años podrán hacer uso del área, pero con la compañía de un adulto responsable en todo momento, para su cuidado; la administración no se hará responsable de accidentes ocasionados al menor por no estar con un adulto.

ARTÍCULO 125.- No se permite ingerir bebidas alcohólicas, ni fumar en esta área.

ARTÍCULO 126.- Los niños que utilicen la caja de arena deberán estar siempre acompañados por un adulto, el cual lo deberá supervisar todo el tiempo. No se podrá echar agua en la caja de arena, esta deberá permanecer completamente seca.

XVI.- Del Uso de La Cancha de Pádel y Cancha de Tenis

ARTÍCULO 127.- El ingreso a las canchas de pádel o tenis deberá hacerse por el acceso que se colocó expreso. Está totalmente prohibido el acceso a dicha cancha desde o sobre el cercado perimetral. Los invitados tendrán los mismos derechos y obligaciones para el uso de la cancha, pero sin el derecho a contratar clases o servicios adicionales.

ARTÍCULO 128.- Los usuarios que deseen turnos para la utilización de estos escenarios deben solicitarlos en la administración con un mínimo de 24 horas de anticipación. La administración llevará el control diario y los horarios tentativos para su aprobación. Todos los jugadores deberán presentarse a la cancha vestidos correctamente. Deberán utilizar ropa normalmente aceptada para la práctica de este deporte y zapatillas apropiadas para evitar dañar la superficie. El uso de trajes de baño, shorts de gimnasia, camisas o cualquier otra indumentaria inadecuada no será aceptado.

ARTÍCULO 129.- Cada jugador deberá presentarse con sus implementos de juego y se exigirá que cada jugador use ropa adecuada para la práctica deportiva. Está prohibido el ingreso con bebidas hidratantes en recipientes de vidrio a la cancha.

ARTÍCULO 130.- Los propietarios jugadores, o propietarios con invitados tendrán derecho de jugar singles o dobles por un periodo de 60 minutos que incluye el lapso de mantenimiento horario de la cancha, el mismo que se realizará en los primeros 5 minutos de cada sesión de juego. El tiempo será controlado por personal de la administración. Los turnos se asignarán con duración de una hora tanto para sencillos como para dobles. El mismo usuario no podrá solicitar turnos con asignación seguida durante el mismo día. Si un usuario no utiliza su turno sin causa justificada, no podrá hacer uso de este servicio en los siguientes 15 días hábiles posteriores al turno en cuestión.

ARTÍCULO 131.- Los jugadores perderán el turno si pasados los primeros 15 minutos de la hora fijada no se han hecho presentes o si no cumplen con los requisitos de presentación o comportamiento.

ARTÍCULO 132.- Al final de cada periodo, los jugadores cederán la cancha a los jugadores que se encuentren esperando. Estos últimos deberán ser por lo menos dos y deberán haber estado esperando su turno por lo menos 5 minutos antes de la hora fijada para el cambio de cancha. En caso contrario, aquellos que se encuentren usando la cancha tienen el derecho de seguirla usando durante el siguiente periodo.

ARTÍCULO 133.- La buena condición de las canchas depende del mantenimiento que reciben, por lo que es imperativo el cumplimiento de las disposiciones sobre el mantenimiento que se estipulan en este REGLAMENTO INTERNO, permitiendo al personal realizar sus labores sin obstrucciones ni demora. Cualquier usuario o miembro del personal de mantenimiento que vea que se están utilizando zapatillas y/o indumentaria no apropiadas para este deporte, está autorizado a solicitarle al jugador su retiro de la cancha hasta que las cambie, o comunicarlo al personal de Administración para que tome las medidas que impidan el mal uso de la cancha.

ARTÍCULO 134.- No está permitido que los socios envíen a las personas encargadas del mantenimiento de la cancha a comprar comidas o bebidas, pues deben cumplir sus horarios en sus puestos de trabajo.

ARTÍCULO 135.- La cancha tendrá un sistema de preferencias en el caso de que haya más de 2 jugadores esperando jugar, y será el siguiente:

1. Adultos,
2. Adultos con junior,
3. Adultos con boleadores,
4. Junior,
5. Junior con boleadores.

La preferencia se ejercerá en el lapso de 5 minutos de espera previo a la hora fijada. No se podrá ejercer la preferencia una vez que se haya iniciado el siguiente periodo, así la cancha esté en mantenimiento. Clases sólo podrán ser impartidas por aquellas personas que cuenten con autorización escrita del Administrador. Queda expresamente prohibido dar clases en la cancha, salvo en los días y el horario que en su momento pudiere aprobar la administración.

ARTÍCULO 136.- La utilización de la cancha en horario nocturno será sujeta al pago previo de una tarifa horaria para cubrir los costos de consumo de energía eléctrica. Cualquier propietario que desee hacer uso de esta cancha deberá separar el horario deseado en la oficina de administración, con el día y la hora separada.

ARTÍCULO 137.- La cancha recibirá mantenimiento obligatorio con frecuencia. Podrán hacerse trabajos de mantenimiento adicionales si la cancha lo necesitare o lo solicitan los propietarios que la van a utilizar. La Administración designará a la o las personas responsables, según horarios de mantenimiento de la cancha. En el horario nocturno, la Administración determinará el número de personas. La administración se reserva el derecho de poner fuera de servicio las canchas que sean necesarias para realizar el debido mantenimiento.

ARTÍCULO 138.- En caso de que asistan boleadores a apoyar a jugadores, están obligados a realizar el mantenimiento de la cancha al inicio y al final del juego, será considerado boleador un trabajador que sea solicitado por un propietario para bolear.

ARTÍCULO 139.- En caso de que se pretendan realizar torneos de pádel o tenis dentro del Condominio Maestro KAYBÉ, solo se podrán llevar a cabo torneos internos, con la participación exclusiva de propietarios del propio Condominio Maestro KAYBÉ. La administración se reserva el derecho de poner fuera de servicio las canchas que sean necesarias para el torneo.

ARTÍCULO 140.- El administrador está autorizado para resolver cualquier problema que pudiese surgir y que no esté contemplado en este REGLAMENTO INTERNO.

ARTÍCULO 141.- Los usuarios que deseen turnos para la utilización de estos escenarios deben solicitarlos en la administración con un mínimo de 24 horas de anticipación. La administración coordinará los horarios para su aprobación.

ARTÍCULO 142.- Para el uso de las canchas se cumplirán las siguientes normas:

- A. El encargado del área de control se negará a dar cancha al usuario que no se encuentre al corriente en su pago de cuota de mantenimiento, debiendo reportar ésta anomalía a la administración.
- B. No se permitirá la presencia en las canchas a aquellas personas que no sean participantes en el juego. Los espectadores deberán ocupar los lugares o espacios específicamente designados para ellos.
- C. No se permite masticar chicle, ni fumar en la zona de canchas y pasto.

- D. Sólo se permitirá introducir a las canchas agua en recipientes desechables o plásticos.
- E. Queda prohibido pelotear contra los cristales.
- F. Queda estrictamente prohibido cruzar apuestas.
- G. A los condóminos y los usuarios les queda terminantemente prohibido reprender o abusar del personal de canchas o del área de control. Toda queja por irregularidades que éstos cometan deberá formularse a la administración.
- H. No se permite la entrada a personas en estado inconveniente que hayan ingerido bebidas embriagantes o utilizado sustancias tóxicas, o que se encuentren bajo la influencia de algún medicamento, en cuyo caso, la administración no se hace responsable de algún accidente ocurrido dentro de las canchas.
- I. El uso de las canchas en horarios nocturnos deberá ser cubierto por parte de los usuarios, con una cuota por uso de alumbrado.
- J. Todos los usuarios deberán observar el presente REGLAMENTO INTERNO, así como el código de conducta establecido por asociaciones de pádel del estado de Quintana Roo, en caso contrario, serán reportados a la comisión para la sanción correspondiente. La persona que no cumpla con este código, deberá abandonar la cancha al notificársele la infracción.
- K. La Administración no se hace responsable por accidentes ocurridos dentro de cualquiera de sus áreas, ya que toda actividad será bajo cuenta y riesgo de los asociados y los usuarios.

ARTÍCULO 143.- Para la celebración de torneos y eventos especiales se cumplirán las siguientes normas:

- A. Previa autorización de la administración podrá programar torneos, exhibiciones, entrenamientos, clínicas y apartar las canchas que para estos eventos se requieran.
- B. Sólo la administración, está facultada para programar y organizar las competencias internas.

XVII.- Del Uso del Salón de Yoga

ARTÍCULO 144.- Para el uso de los salones destinados a yoga no se requerirá el reservar con anticipación, sin embargo, el uso de estos servicios estará sujeto al horario que para el caso determine la administración.

Se permite la impartición de clases para este salón, sin embargo, el condómino que pretenda que su maestro de clases a otros condóminos lo hará saber al administrador para que el, mediante circulares invite a los demás condóminos para que puedan participar de estas clases, pagando los honorarios que correspondan al instructor.

La Asamblea General de Condóminos podrá en cualquier momento modificar las regulaciones del salón destinado a yoga.

ARTÍCULO 145.- En caso de ofrecerse clases de Pilates o yoga, serán grupales y desde un mínimo de 4 personas hasta un máximo de 10 y los usuarios deberán presentarse con ropa adecuada para el ejercicio. No se permitirá el uso de jeans de ningún tipo o de shorts.

ARTÍCULO 146.- Todas las clases tendrán una duración de 60 min., por lo que es importante la llegada puntual del cliente. Se darán 5 minutos de tolerancia para poder ingresar a la clase. Pasado este tiempo, por seguridad física del usuario, el acceso será a discreción de la entrenadora.

ARTÍCULO 147.- Los horarios para las clases son de lunes a viernes en horario matutino y martes y jueves en horario vespertino. Para los casos en los cuales la asistencia sea de

una persona, la duración de la clase será de 40 min. No hay reposición de clases en horarios fuera de los ya establecidos.

ARTÍCULO 148.- El usuario deberá traer consigo una toalla pequeña (de manos) para su uso personal durante la clase.

ARTÍCULO 149.- Los días de descanso obligatorio, períodos vacacionales o días designados por la Administración, no son causa de reposición, quien se reserva el derecho de posponer o cancelar horarios o clases que no reúnan el mínimo de alumnos requerido.

XIII.- Del Uso del Spa

ARTÍCULO 150.- Para el uso del spa se requerirá el reservar con anticipación, ante los encargados de estas áreas que nombre el administrador. El Administrador establecerá los días y horario en que podrán utilizar dichos servicios por el condómino y/o usuario.

ARTÍCULO 151.- Los niños menores de 18 años no pueden utilizar el Spa, y los niños menores de 4 años de edad no pueden permanecer en esta área.

ARTÍCULO 152.- El ambiente en la zona es muy húmedo y caliente, y no es indicado para las personas con problemas relacionados con estos y otros factores.

ARTÍCULO 153.- El acceso al Spa se queda sujeto al cumplimiento de las normas que indique la administración, y estar al corriente en los pagos de sus cuotas, y será responsabilidad del usuario el conocimiento de su condición, con el fin de verificar la ausencia de contraindicaciones para el uso del espacio.

Toda la información proporcionada por el cliente con respecto a su condición física es totalmente confidencial y será tratada con la máxima discreción.

ARTÍCULO 154.- Se deberán seguir las siguientes normas de uso:

- a) Alimentos y bebidas no son permitidos en las instalaciones del Spa.
- b) Está prohibido fumar.
- c) No es permitido correr, saltar, o cualquier acción que pueda ser un peligro dentro de la zona.
- d) Los condóminos y/o usuarios no deben utilizar adornos personales, tales como relojes, pulseras, pendientes o anillos.
- e) Los condóminos y/o usuarios deben usar una voz baja cuando se utiliza en el Spa para que no perturbaren a las demás personas que estén haciendo uso de las mismas.
- f) Los condóminos y/o usuarios deben cumplir con las normas de seguridad existentes.
- g) El equipo debe ser usado como se indica.

ARTÍCULO 155.- El uso de las instalaciones del Spa, se requerirá que los condóminos y/o usuarios deban llevar zapatillas y gorro, cumpliendo con el siguiente código de vestimenta:

- a) Hombres: pantalones cortos de baño o calzón
- b) Damas: bikini o traje de baño

En el área de tratamiento es obligatorio el uso de Bata y zapatillas.

ARTÍCULO 156.- La administración no se hace responsable de cualquier daño, robo o pérdida por objetos personales utilizados o guardados en las áreas correspondientes.

XIX.- Del Uso del Estacionamientos de Visitas

ARTÍCULO 157.- El ingreso de vehículos ajenos al Condominio Maestro KAYBÉ, deberá ser informado a la portería por el residente autorizando el ingreso. Dichos vehículos deberán estacionarse en los espacios del propietario que autoriza su ingreso.

ARTÍCULO 158.- Cada propietario deberá estacionar su vehículo en sus respectivos estacionamientos cuidando de no invadir los estacionamientos vecinos ni de obstaculizar las áreas comunes.

ARTÍCULO 159.- Para su uso se seguirán las siguientes reglas:

- A. Los usuarios y sus invitados deberán utilizar como estacionamiento los lugares expresamente delimitados en materia y sin invadir las vías de acceso. Los morosos no tendrán derecho a lugar de visitas.
- B. No podrá usarse el cajón de visitas por un periodo mayor a 24 horas.
- C. La Administración no se hace responsable de los objetos que estén en el interior de los vehículos, ni del robo del mismo o de los daños que le puedan ser causados por tercero.
- D. La velocidad máxima de circulación no será mayor de 10 km. /h. Y se dará en todo momento la preferencia a los peatones.
- E. Los usuarios que lleguen al Condominio Maestro KAYBÉ en bicicleta o motocicleta las estacionarán en lugares que se indiquen para ello, quedando prohibido utilizarlas dentro de las instalaciones de las áreas comunes.

ARTÍCULO 160.- Verificar que su(s) vehículo(s) no tenga(n) fugas de aceite para evitar manchar el piso de los estacionamientos. En caso de que las tuviera colocar un protector, mientras soluciona el desperfecto.

ARTÍCULO 161.- La emisión de gases de los vehículos deberá estar regulada según lo que dicta ley sobre control de monóxido de carbono.

ARTÍCULO 162.- No se podrá utilizar los estacionamientos para hacer reparaciones a los vehículos, salvo las de emergencia como cambio de llantas, baterías o similares. Para reparaciones mayores, deberá llevarse el vehículo fuera del Condominio Maestro KAYBÉ hasta el taller u otro lugar para tal efecto, deberá coordinarse con la portería para el ingreso de la grúa de ser necesario.

ARTÍCULO 163.- Los niños no deben ingresar al área de estacionamientos como zona de recreación por seguridad. La circulación de los niños en la zona de estacionamientos debe ser bajo la vigilancia de una persona adulta responsable.

ARTÍCULO 164.- Los trabajadores y contratistas tendrán que dejar sus vehículos fuera del Condominio Maestro KAYBÉ, pudiendo ingresar momentáneamente a cargar y descargar material y herramienta.

XX.- Vías de Circulación Interior

ARTÍCULO 165.- Respecto del uso de dichas vialidades se establecen las siguientes bases:

- a) Está estrictamente prohibido circular a velocidad superior a 10 km por hora.
- b) Está prohibido hacer uso excesivo del claxon.
- c) Los conductores están obligados a dar preferencia de paso al peatón.
- d) Bajo ninguna circunstancia se podrá circular en sentido contrario en las calles del Condominio Maestro KAYBÉ con el fin de agilizar la circulación vehicular.

- e) Todos los condóminos deberán estacionar sus vehículos dentro de sus cocheras.
- f) Por seguridad de los niños y adultos de los niños y adultos, está estrictamente prohibido jugar carreras, arrancones y en general cualquier tipo de competencia con vehículos de motor.
- g) En protección a todos y cada uno de los miembros del Condominio Maestro KAYBÉ y sus instalaciones, está estrictamente prohibido el utilizarlas vialidades para enseñanza-aprendizaje o practica de habilidades de conducción de vehículos para cualquier tipo de persona.
- h) Está estrictamente prohibido utilizar radios, estéreos y en general todos los aparatos de sonido de vehículos y en las casas con volumen alto o estridente de manera que moleste a los vecinos, en los vehículos a cualquier hora del día y es las casas hasta las 22:00 horas.
- i) Referente a las serenatas se deben realizar como un máximo hasta la 1:00a.m
- j) La entrada de visitas será hasta las 23:00 horas.
- k) En caso de que algún condómino espere recibir a algún servicio o visita fuera del horario, deberá avisar directamente a caseta de vigilancia para que permita la entrada.

XXI.- Pórtico Principal

ARTÍCULO 166.- El portero o vigilante está prohibido de abandonar su puesto de trabajo sin motivo justificado, así como de realizar trabajos o labores ajenas a su competencia para otros propietarios, inquilinos o cualquier otra persona, en su horario de trabajo regular.

ARTÍCULO 167.- El portero o vigilante está prohibido de brindar información alguna sobre los propietarios y/o inquilinos del Condominio Maestro KAYBÉ bajo ninguna circunstancia, tales como nombres, horarios de entrada y/o salida u otros.

ARTÍCULO 168.- Es responsabilidad del portero o vigilante verificar que las puertas (ingreso peatonal, cocheras e interiores) permanezcan cerradas en todo momento.

ARTÍCULO 169.- Es responsabilidad del portero o vigilante velar por la seguridad interna del Condominio Maestro KAYBÉ. En este sentido no abrirá la pluma de acceso del pórtico principal del Condominio Maestro KAYBÉ hasta cuando el visitante sea identificado plenamente y haya sido autorizado su ingreso. Por ningún motivo se permitirá el ingreso de personas extrañas sin ser identificadas previamente y autorizadas por un residente. En situaciones de racionamiento o corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el intercomunicador no funcione, no se permitirá la entrada del visitante, salvo que previamente este autorizado o que el residente lo reciba personalmente en la portería.

Para los casos que se reciba la visita de funcionarios de servicios públicos o autoridades jurisdiccionales que lleguen a la vivienda, el portero deberá exigir la identificación respectiva y confirmar su veracidad antes de permitir el acceso al Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 170.- Es responsabilidad del portero o vigilante registrar en el cuaderno de ocurrencias el ingreso y salida de personas ajenas al Condominio Maestro KAYBÉ, que no ingresen acompañadas de un propietario o inquilino.

ARTÍCULO 171.- Toda revisión deberá ser realizada por el portero o vigilante, quien deberá solicitar las identificaciones correspondientes antes del ingreso del personal y verificar que el acceso este debidamente autorizado con la administración.

ARTÍCULO 172.- El portero o vigilante deberá recibir la correspondencia de los propietarios o inquilinos y entregarlas a la administración para su debida entrega. Las notificaciones notariales, cartas judiciales, documentos importantes o dinero, deberán ser recibidas directamente por el propietario o inquilino.

ARTÍCULO 173.- Es responsabilidad del portero o vigilante procurar la tranquilidad general del Condominio Maestro KAYBÉ, haciendo cumplir las disposiciones correspondientes a ruidos molestos, mascotas y horarios de trabajos de reparación en las viviendas, informando de cualquier situación a la administración.

ARTÍCULO 174.- Es responsabilidad del portero o vigilante impedir que se estacionen vehículos en del Condominio Maestro KAYBÉ, ocupando áreas de salida de los estacionamientos o lugares que no estén designados para ese uso.

ARTÍCULO 175.- El portero o vigilante tiene la autoridad para hacer cumplir las normas de convivencia aprobadas por Asamblea y contenidas en este manual por lo que deberá ser tratado con el debido respeto en los alcances del ejercicio de sus funciones.

ARTÍCULO 176.- El personal de seguridad y vigilancia hará reportes de aquellos condóminos que no respeten los reglamentos, así como de algún otro incidente que se presente. Éstos serán informados en las hojas provistas por la administración, así como también en la bitácora del Condominio Maestro KAYBÉ.

ARTÍCULO 177.- En caso de que el condómino requiera que su paquetería sea recibida en caseta de vigilancia, dicho condómino deberá notificar previamente a los vigilantes, asumiendo ambas partes su responsabilidad correspondiente para que de inmediato los vigilantes lo registren en bitácora y reciban su paquete. Debiendo aclarar entre ellos que ésta recepción de paquetería es un acuerdo solamente entre el vigilante y el condómino, por lo que dentro de este acuerdo de dos personas, cada quién asumirá su propia responsabilidad previamente estipulada.

ARTÍCULO 178.- Está prohibido que el portero o vigilante reciba en calidad de custodia por parte de los propietarios ó poseedores, llaves de la vivienda, llaves de vehículo, dinero y todo tipo de encargo. En este sentido se aclara que la labor de custodia no es parte de los servicios contratados. De persistir el propietario o poseedor de realizar este tipo de encargos, será de su total responsabilidad, eximiendo al portero o vigilante de cualquier responsabilidad por pérdida, robo o deterioro de los objetos en custodia.

XXII.- Normas Obligatorias a los Propietarios De Mascotas.

ARTÍCULO 179.- Todas las personas que posean una mascota dentro del Condominio Maestro KAYBÉ deberán cumplir con las siguientes normas con el fin de proveer seguridad y tranquilidad tanto personal como para el resto de los habitantes.

- A. No se permite el libre acceso de ningún perro u algún otro tipo de mascota en alguna de las áreas libres del Condominio Maestro KAYBÉ si éste no está acompañado de su propietario y utiliza una correa.
- B. No se permite que ningún animal realice sus necesidades en ningún área libre del fraccionamiento, de ser así, el propietario tiene la obligación de recoger las heces de su mascota con el fin de mantener el orden, limpieza e higiene dentro del Condominio Maestro KAYBÉ.
- C. Las heces de su mascota deberán ser separadas en una bolsa hermética, la cual deberá clasificarse como materia orgánica en los contenedores de basura.

- D. El propietario tendrá la obligación de vacunar a su mascota (de cualquier raza, género y especie) conforme a todas las enfermedades y riesgos establecidos por el médico veterinario.
- E. Es obligación del propietario mantener higiene en su mascota, la cual deberá recibir un baño por lo menos una vez cada mes, así como la limpieza dentro de la vivienda. En caso de no cumplir con esta norma, el comité administrativo, el administrador, o el departamento de sociología tendrán la facultad de informar a las autoridades de salubridad.
- F. En caso de que la mascota presente una enfermedad de cualquier tipo, es obligación del propietario llevar a su mascota a una atención médica por parte de un veterinario y se prohíbe el acceso de dicho animal en cualquier área libre del Condominio Maestro KAYBÉ.
- G. El dueño de la mascota será el único responsable de los daños que ésta pueda causar y serán de su exclusivo cargo.
- H. Las Mascotas no deberán perturbar la tranquilidad de los condóminos o residentes.

XXII.- Sanciones

ARTÍCULO 180.- Con el objeto de precautelar el aspecto disciplinario y el eficiente cumplimiento de las obligaciones por parte de los copropietarios y/o usuarios, a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo, del Condominio Maestro KAYBÉ, se establece como sanciones las siguientes:

- 1. Amonestación verbal;
- 2. Amonestación escrita;
- 3. Multa, y/o Suspensión de uso de áreas comunes conforme a lo que se indica en el presente REGLAMENTO INTERNO. En caso de reincidencia, se podrá hacer de manera conjunta el cobro de una multa pecuniaria y la suspensión de servicios y uso de las áreas comunes.

ARTÍCULO 181.- La aplicación de las sanciones indicadas en el artículo precedente las impondrá la administración conjuntamente con el comité de vigilancia, considerando la magnitud de la falta cometida por los infractores.

ARTÍCULO 182.- Procedimiento a seguir en caso de hacer caso omiso a la amonestación verbal, por infringir alguna norma del REGLAMENTO INTERNO:

- a) Se enviará una primera carta solicitando se subsane o corrija la infracción.
- b) Si hacen caso omiso, se enviará una segunda carta notificando al comité de Vigilancia, y se indicará la suspensión del uso de las áreas comunes o el cobro, en la próxima mensualidad, de una sanción pecuniaria, según corresponda.
- c) Si se reincide se citará al propietario o residente infractor a una reunión con el Comité de Vigilancia para tomar una medida más apremiante.
- d) Si no atiende los últimos cuatro procedimientos, se seguirá la situación por la vía judicial contra el propietario o residente infractor.

ARTÍCULO 183.- El Comité de Vigilancia se encuentra facultado de acuerdo al Reglamento de Condominio Maestro KAYBÉ y administración del Condominio Maestro KAYBÉ, para fijar las sanciones que correspondan de acuerdo a la falta cometida por propietario infractor o de sus invitados quienes:

- a) Observen mala conducta o que desprestigie al desarrollo. la sanción se aplicará por un periodo de 30 a 180 días naturales
- b) No paguen aportaciones o cuotas de mantenimiento, servicios, consumo de alimentos y bebidas y otros. A los infractores se les podrá suspender por un periodo de 30 a 60 días naturales, quedando condicionado su reingreso a las instalaciones las instalaciones en áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ, las cuales sirven para actividades recreativas, deportivas y sociales, y

permanecerá la suspensión hasta el día que haya realizado el pago de sus adeudos.

- c) A quien no respete las disposiciones para el uso de estacionamientos se le suspenderá por un periodo de 30 a 60 días naturales.
- d) A quien no cumpla con las disposiciones de este REGLAMENTO INTERNO por acciones que no tengan sanción establecida; se aplicará como sanción la suspensión de sus derechos por un periodo de 20 a 200 días naturales.

El Comité de Vigilancia fijará la sanción correspondiente con vista al administrador quien podrá cargarla al estado de cuenta de la unidad de propiedad correspondiente para su debido cobro.

ARTÍCULO 184.- El Comité de Vigilancia podrá determinar la exclusión de manera definitiva a propietarios que se coloquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Al que ejecute actos fraudulentos, dolosos, ventajosos o inmorales en perjuicio de la comunidad Condominal o de las áreas comunes del Condominio Maestro KAYBÉ.
- b) Al que haya sido sujeto de suspensión provisional por 3 o más ocasiones.
- c) A quien deje de pagar las aportaciones, cuotas o adeudos con el Condominio Maestro KAYBÉ por más de 180 días.

ARTÍCULO 185.- Se faculta al Administrador para que por acuerdo conjunto de la mayoría de integrantes del Comité de Vigilancia se emitan Reglas, lineamientos y/o comunicados sobre regulaciones adicionales o específicas que no estén contempladas en el presente REGLAMENTO INTERNO, los cuales podrán ser modificados a su vez por acuerdo de la mayoría de asistentes en asamblea general.