

## **REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y RECOMENDACIONES**

El cumplimiento de estas disposiciones es aplicable a todos los propietarios de Unidades de Propiedad Exclusiva y en general todas las personas que ocupen o visiten las Unidades de Propiedad Exclusiva del Condominio **La Reserva**.

### ***DE LAS VIVIENDAS***

- Las viviendas del condómino **La Reserva** son exclusivamente de uso habitacional unifamiliar.
- Toda construcción de vivienda estará sujeta a la aprobación del Comité de Arquitectura y Construcción en base al reglamento correspondiente.  
Los horarios establecidos para realizar modificaciones, construcciones y/o mejoras de las viviendas son.
  - Lunes a Viernes: 8:00 am a 5 pm.
  - Sábado de 8:00 am a 1 pm
  - Domingo (Sin posibilidad de trabajos)
- Para poder ejecutar cualquier modificación o construcción deberá encontrarse al corriente en su cuota de mantenimiento, de lo contrario no podrá ingresar trabajadores o proveedores de materiales de construcción.
- Para mantener la armonía e imagen urbana del condominio, la pintura exterior deberá encontrarse en buen estado, así como sus áreas verdes.
- Es responsabilidad de los propietarios o de las personas que ellos designen la contratación de servicios disponibles (Basura, agua, luz, tv, internet, etc.).
- En ningún caso deberán estar a la vista platos o antenas satelitales, paneles solares, así como condensadores de aire acondicionado.

### ***DE LAS CASAS EN RENTA O VENTA, O LOTES EN VENTA***

- Los propietarios tienen la obligación de informar a la administración acerca de las unidades privativas que dará en renta o venta y entregar copia del contrato de arrendamiento o escrituras según sea el caso, para permitir el acceso de camiones de mudanza, tanto de ingreso como salida.

- Solo se permitirá el acceso de camiones de mudanza si la propiedad se encuentra al día en sus cuotas de mantenimiento.
- Está prohibido la instalación de lonas promocionales en fachadas. En caso de anuncios para venta o renta deberá tener las características del Anexo 1.
- Por razones de seguridad, no está permitido rentas Airbnb o similares, ni renta por periodos menores a 6 meses.
- De igual forma los nuevos residentes deberán presentarse en la administración (previa cita) para explicar y dar a conocer las reglas de convivencia del condominio.
- Solo podrán ingresar camiones de mudanzas de hasta 12 metros de largo y/o 7 toneladas de Lunes a Domingo de 7am a 5 pm.

## ***DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO***

- El pago de la cuota de mantenimiento deberá ser de manera mensual y se pagará los primeros 5 días de cada mes a la cuenta bancaria de la A.C. La administración en ningún caso recibirá dinero en efectivo.
- En caso de morosidad se cargará al estado de cuenta del condómino 3% del costo de la mensualidad vigente.
- En caso de deber más de dos cuotas de mantenimiento, se suspenderán los servicios (QR para acceso de visitas, notificación de visitas, apertura automática de plumas con tags, acceso a constructores), así como el uso de amenidades.

## ***DE LOS VISITANTES***

Los invitados y visitantes de los propietarios no podrán hacer uso de las áreas y bienes de uso común si no se encuentran acompañados por estos, así como también deberán de respetar y no invadir las vías de acceso o de servicio.

Para el uso del estacionamiento, se seguirán las siguientes reglas:

- Los invitados deberán utilizar como estacionamiento los lugares que estén designados en el área común,
- El Condominio ni la Administración se hacen responsables de los daños que le puedan ser causados por un tercero.

- El condómino o residente serán responsables del cumplimiento de lo establecido en los estatutos, normas y reglamentos por parte de sus invitados.

### ***DE LOS PROVEEDORES Y HORARIOS (no constructores)***

Son proveedores todos aquellos que ingresan al condominio a solicitud de alguno de los residentes para la entrega de algún producto y/o proporcionar algún servicio.

- Plomeros, electricistas, instaladores, pintores, técnicos, limpieza de albercas, o similares. Lunes a sábado de 8 am a 6 pm. Domingos de 8 am a 2 pm
- Servicios entrega de alimentos y medicamentos tendrán acceso las 24 horas.
- Servicio de suministro de gas para tanque estacionario (pipa), acceso de Lunes a Domingo de 8 am a 9 pm.

### ***DE LAS VIALIDADES***

- La velocidad máxima de circulación no será mayor de 30 km/h y se dará en todo momento la preferencia de los peatones y niños jugando o en bicicleta.
- Los vehículos se estacionarán exclusivamente en el estacionamiento cubierto de cada residencia. No se podrán utilizar las áreas comunes de estacionamiento para estacionar vehículos adicionales o remolques, debiendo dejar fuera del Condominio todos los vehículos que no puedan estacionarse en su cochera.
- Evitar estacionarse frente a la casa de otro vecino. En caso de recibir visita cuidar que estas no obstruyan la salida de vehículos de otras casas o el libre tránsito por la vialidad.
- Respetar que esté prohibido el uso de cualquier tipo de fuegos artificiales (bombitas, petardos etc.) así como rifles de copitas, diábolos, pistolas de bullets etc. (ya que todo esto representa un riesgo).
- Todos los vehículos motorizados, incluyendo motocicletas, cuatrimotos y otros similares, quedan prohibidos para fines de esparcimiento.
- El tránsito de menores en patines, patinetas y bicicletas debe limitarse al parque y vialidades secundarias, en este último caso, tomando las precauciones debidas en caso de proximidad de un vehículo, como tomar su extrema derecha o subir a la banqueta.
- El uso del claxon de los vehículos está prohibido a menos de que se trate de una emergencia.

## ***DE LAS AMENIDADES Y DE LAS AREAS COMUNES***

El uso de las áreas de uso común, podrán ser utilizados única y exclusivamente por los propietarios, inquilinos e invitados, siempre y cuando se encuentren al corriente de sus cuotas de mantenimiento.

El uso de las áreas de uso común, podrá ser restringido o denegado por el Administrador y/o por el Comité de Vigilancia, en los supuestos establecidos en los Estatutos y Normas Reglamentarias del Régimen de Propiedad en Condominio

### ***SALON DE EVENTOS***

Los propietarios, residentes y/o invitados de los mismos podrán hacer uso del salón de eventos tomando en cuenta las siguientes disposiciones:

- Únicamente podrá ser reservado por residentes que se encuentren al corriente en el pago de cuotas.
- La reservación deberá hacerse por medio de la plataforma que la administración determine para determinar la disponibilidad del mismo.
- Las reservas deberán hacerse por lo menos con una semana de anticipación.
- El costo de la renta por evento será el determinado por la administración y deberá pagarse a la misma cuenta y referencia al que se hace el pago de las cuotas de mantenimiento. El costo de la renta no incluye mobiliario para el evento.
- La reserva será confirmada una vez realizado el pago, mismo que deberá hacerse con una semana de anticipación.
- La capacidad máxima del salón de eventos será hasta 150 personas.
- En caso de ampliar el evento en el jardín exterior al salón, la capacidad máxima será hasta de 350 personas. Es importante mencionar que aun que se lleve a cabo algún evento, los residentes podrán hacer seguir haciendo uso de la piscina y las instalaciones.
- El uso de este no está permitido para reuniones, políticas, religiosas o de trabajo de cualquier índole. Su uso tal y como se especifica anteriormente es para reuniones o eventos familiares o de amistades.
- No podrá ser cedida a un tercero para sus celebraciones.

- El salón de eventos permanecerá cerrado y únicamente se abrirá para la celebración de los eventos reservados.
- Queda prohibidos animales y juegos mecánicos en el interior del salón y casa club en general.
- Queda prohibido colocar clavos a las paredes internas y/o externas del salón para adornarlo.
- Los invitados solo deben permanecer en el área de la casa club.
- El responsable del evento deberá de entregar una lista de invitados a la caseta de seguridad o bien enviar un código QR desde la aplicación definida por la administración para agilizar el registro y autorización de acceso.

Los días y horarios para el uso del salón de eventos son los siguientes:

- Lunes a Jueves: 8:00 am a 12 pm.
- Viernes y Sábado: 8:00 am a 2 am.
- Domingo 8:00 am a 8:00 pm.

### ***USO DE PISCINA DE LA CASA CLUB***

Los propietarios, residentes y/o invitados de los mismos podrán hacer uso de la piscina tomando en cuenta las siguientes disposiciones:

- Los usuarios tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres.
- Los menores de 8 años deberán estar siempre acompañados por una persona mayor al hacer uso de la misma.
- No se permite:
  - a. Comer adentro de la piscina.
  - b. Introducir e ingerir bebidas alcohólicas.
  - c. Llevar a la piscina botellas, vasos y cualquier otro objeto de vidrio o que pueda romperse.
  - d. Nadar cuando haya tormentas eléctricas.
  - e. Inflables de gran volumen
  - f. Uso de espuma en la piscina.
  - g. Arrojar con ropa no apropiada para nadar en la piscina.
  - h. Antes de ingresar a la piscina, deberá ducharse.
  - i. Arrojar clavados a la alberca o utilizar las estructuras alrededor de la alberca para arrojar a la misma.

j. Ingreso de mascotas.

- Los usuarios de la alberca deberán acatar las indicaciones que les haga el administrador y el personal de seguridad y/o del condominio, en relación con su comportamiento, así como aquellas situaciones que puedan afectar su seguridad o la de los demás usuarios.
- El ingreso a la alberca será por cuenta y riesgo de los usuarios, sus familias e invitados. El Administrador, el Comité de Vigilancia y el Condominio estarán exentos de cualquier responsabilidad por el uso de la alberca y en general de las instalaciones del Condominio.

Los Horarios establecidos para el uso de la piscina son:

- Martes a Domingo de 6:00 am a 10:00 pm

**Mantenimiento de piscina:**

- Los días lunes o bien los días que la administración lo requiere a fin de asegurar su adecuada limpieza y calidad del agua.

**Eventos en el área de la piscina:**

- Estará sujeto al mismo procedimiento del salón de eventos, y el aforo máximo será de 60 personas.

**GIMNASIO**

- Solo podrá ser usado por residentes que se encuentren al corriente en sus cuotas de mantenimiento y deberá ingresar mediante el uso de tarjeta magnética, tag vigente, o terminal biométrica.
- Se limita el uso del gimnasio solamente a condóminos propietarios e inquilinos. Se permitirá el máximo de 1 invitado por unidad privativa, el cual deberá siempre estar acompañado del propietario.
- Los menores de 12 años pueden permanecer en el gimnasio bajo responsabilidad de un adulto.
- Al hacer uso de las instalaciones, tendrá que contar con la vestimenta y el equipo adecuado (ropa deportiva adecuada, tenis, toalla, etc.)

- En ningún momento se aceptará la presencia de mascotas en el gimnasio.
- Está prohibido jugar con el equipo, comportarse de manera escandalosa y hacer ruidos innecesarios en el gimnasio. El nivel de ruido podrá mantenerse a nivel de conversaciones sin gritos y la música deberá estar directamente con audífonos. A menos que todos los usuarios en el momento estén de acuerdo con la música general.
- Está prohibido fumar en las instalaciones e ingresar bebidas alcohólicas.
- El uso del gimnasio será bajo el propio riesgo del condómino y/o invitado, por lo tanto, es responsabilidad exclusiva de los usuarios las lesiones que pudieran sufrir por el uso de los aparatos del gimnasio.
- Las personas que resulten responsables de destrucción causada por mal uso del equipo, mobiliario o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.
- Queda estrictamente prohibido lucrar con el uso del gimnasio. (Clases de fisiculturismo, pesas, etc.)
- El gimnasio podrá ser utilizado de lunes a domingo de 5:00 a.m a 10:00 p.m.
- Cualquier oficial de seguridad, responsable del área o bien el administrador, tiene la autoridad para hacer valer este reglamento, así como solicitar a cualquier persona que abandone el gimnasio por no acatar estas disposiciones.
- Se establece como tiempo máximo de uso de cada máquina 30 minutos cuando esté presente en el gimnasio más de un usuario.
- En caso de contratar “un entrenador personal” se deberá reportar con el personal de seguridad el nombre y número de cédula, día de visita y validar que el mismo deberá estar siempre acompañado por el propietario y o inquilino que lo contrato. El entrenador personal no podrá deambular por el condominio.
- La administración no se hará responsable de artículos olvidados o sin supervisión en el interior de las instalaciones.

## **ÁREA DE CO-WORKING**

- Horarios de lunes a viernes de 8:00 am a 7:00 pm, sábado de 8:00 am a 1:00 pm
- Solo podrá ser reservado por propietario que se encuentra al día el pago de su cuota de mantenimiento.
- Reservar con anticipación desde la plataforma designada por la administración.

- Mantener el espacio individual limpio (depositando las tazas sucias en el lavaplatos)
- Respetar el espacio de otros co-workers
- Cuidar el mobiliario y equipo a disposición de todos
- Mantener propiedades en el espacio asignado, los pasillos no son extensiones de las oficinas.
- Prohibido fumar
- Utilizar adecuadamente la impresora asignada para el espacio de co-working.
- Mantener limpia el área de impresión y dejar todo en su lugar.
- Dejar limpia la sala de sesiones después de usarla (sin tazas, pizarra limpia, basura en su lugar)
- Prohibido fumar en el interior del salón. Usar las áreas designadas en el exterior.
- Utilizar únicamente los baños asignados al área de co-working
- Mantener cerradas las puertas de los baños
- Utilizar en el área de café o cocina para preparar y consumir alimentos, evitando hacerlo en el espacio de co-working.
- Mantener limpia la zona de cafetería
- Mantener limpia el refrigerador (no dejar alimentos por mucho tiempo y en descomposición)
- Cuidar y dejar en su lugar todos los utensilios de cafetería.
- Las personas que resulten responsables de destrucción causada por mal uso del equipo, mobiliario o instalaciones se les cobrará el costo de las reparaciones o reposiciones respectivas.
- La administración no se hará responsable de artículos olvidados o sin supervisión en el interior de las instalaciones.

## **SERVICIOS**

- Internet dedicado
- Mobiliario
- Café de cortesía
- Recepción
- Sala de juntas
- Print Center (con costo)
- Servicio de limpieza



## **CONSULTORIO MEDICO**

- Servicio de Medico General sin costo para residentes.
- Disponible de lunes a viernes de 9:00 am a 5:00 pm, sábado de 8:00 am a 1:00 pm
- Servicios disponibles: Consulta médica, toma de presión arterial, curaciones, retiro de puntos, aplicación de inyecciones, suturas.
- Las citas deberán hacerse por medio de la plataforma que la administración determine para determinar la disponibilidad.
- No incluye suministro de medicamentos.

## **CANCHA DE PADEL Y TENIS**

Los propietarios y/o invitados de los mismos podrán hacer uso de la cancha de padel tomando en cuenta las siguientes disposiciones:

- Solo podrá hacer uso de la cancha los residentes que hayan hecho la reservación mediante la plataforma designada por la administración.
- Únicamente se permite reservar hasta dos horas por unidad privativa, a fin de dar oportunidad de uso a más residentes.
- El administrador podrá reservar la misma para torneos o eventos realizados por los propietarios
- En caso usar la cancha sin reservación y se presente el residente que haya cumplido con el proceso, se le dará la preferencia al segundo.
- Los usuarios de la cancha tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres.
- Los menores de 8 años deberán estar siempre acompañados por una persona mayor al hacer uso de la misma.
- No se permite introducir mascotas, alimentos ni bebidas a la misma.

Los Horarios establecidos para el uso de la cancha son:

- Lunes a Domingo: 7:00 am a 11:00 pm.

## **PALAPA**

Los residentes y podrán hacer uso del salón de eventos tomando en cuenta las siguientes disposiciones:

- Únicamente podrá ser reservado por residentes que se encuentren al corriente en el pago de cuotas.
- La reservación deberá hacerse por medio de la plataforma que la Administración determine para determinar la disponibilidad del mismo.
- Las reservas deberán hacerse por lo menos con una semana de anticipación y no tendrá costo.
- La capacidad máxima del salón de eventos será hasta 100 personas.
- El uso de este no está permitido para reuniones, políticas, religiosas o de trabajo de cualquier índole. Su uso tal y como se especifica anteriormente es para reuniones o eventos familiares o de amistades.
- No podrá ser cedida a un tercero para sus celebraciones.
- Los invitados solo deben permanecer en el área del parque deportivo y no deambular por el condominio.
- En caso de usar música para amenizar, esta no deberá exceder los 80 decibeles.
- El responsable del evento deberá de entregar una lista de invitados a la caseta de seguridad o bien enviar un código QR desde la aplicación definida por la administración para agilizar el registro y autorización de acceso.
- Queda estrictamente prohibidos fuegos artificiales y cualquier tipo de pirotecnia.

Los días y horarios para el uso del salón de la palapa son los siguientes:

- Lunes a sábado: 8:00 am a 9 pm.

## **DE LO GENERAL**

Los usuarios deberán cumplir los siguientes requisitos para utilizar las áreas comunes:

- Está prohibido tirar basura en las áreas comunes.
- Se deberá cuidar y hacer buen uso de los muebles y accesorios de las áreas comunes (mesas, sillas, camastros, etc.).
- Maletines y demás implementos personales deben ser resguardados y custodiados en todo momento por los usuarios de las amenidades y áreas comunes en general.

El uso de estas áreas es por cuenta y riesgo de los propietarios, inquilinos e invitados, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos, pérdidas o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

## ***DERECHOS Y OBLIGACIONES***

Ningún propietario, inquilino o invitado podrá entorpecer los lugares de uso común.

Los propietarios, inquilinos o invitados quedan obligados a permitir el acceso al personal de la Administración del Condominio, para realizar trabajos de mantenimiento y reparación de áreas de uso común.

Los propietarios, inquilinos o invitados tendrán respecto de áreas de uso común, las obligaciones establecidas en los Estatutos y Normas Reglamentarias del Régimen de Propiedad en Condominio.

Se establece expresamente el cuidado y limpieza de las mascotas que paseen con sus amos en los parques, recogiendo los desechos que éstas realicen y manteniendo la imagen del condominio.

Se establece que únicamente se aceptarán mascotas domésticas, y con las limitaciones siguientes:

- Los residentes no podrán mantener animales, ganado, reptiles, insectos, etcétera, con excepción de perros, gatos y en general animales domésticos que serán mantenidos dentro de su área privativa.
- En el caso de que las mascotas salgan a las áreas comunes deberán ir siempre acompañadas de un responsable, sujetas con correa y no pueden estar sueltas en ningún momento. Las mascotas deberán en todo momento estar bajo la supervisión de su dueño.
- Es obligación del residente levantar las heces fecales que generen las mascotas y depositarlas en los botes de basura de sus casas.
- Los residentes son responsables de los daños que su mascota o animal de recreo cause, ya sea a cualquier residente, visitante o usuario o a las instalaciones del

Condominio, por lo que deben abstenerse de poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad de todos los habitantes.

La basura que se produzca en cada Unidad de Propiedad Exclusiva se deberá empacar en bolsas de plástico de buen calibre y atadas por el cuello, manteniéndose en los propios domicilios en sus debidos botes de basura y se sacarán los días y horarios establecidos para la recolecta de basura:

- No se permitirá sacar como basura el cascajo y sobrante de obra de remodelaciones de las Unidades de Propiedad Exclusiva, siendo responsabilidad del Condómino contratar su desalojo.

La Administración tendrá la facultad para regular los horarios para sacar la basura del Condominio. Así mismo implementará lineamientos, programas y esquemas para la separación de residuos sólidos, orgánicos e inorgánicos, de una manera más específica, con la finalidad de contribuir y mejorar el medio ambiente.

**Es obligación de los propietarios, inquilinos o invitados a tratar con corrección, cortesía y amabilidad a los trabajadores de la Administración, sea cual fuere su jerarquía. En ningún caso es admisible que un Condómino, Ocupante, familiares o invitados, aunque sea de palabra maltrate a algún trabajador, y en el caso de que sea necesario llamarle la atención, deberá notificarlo a la Administración, absteniéndose asimismo de dar órdenes al personal, ya que cualquier petición u observación deberá hacerse a través de la Administración.**

Cada vivienda tiene derecho a un TAG para acceso al Condominio. Para solicitud de uno adicional o reposición por descompostura y extravío del mismo, el propietario tendrá que solicitarlo directamente con el administrador por un precio adicional establecido por la administración del Condominio La Reserva.

Los tags serán exclusivamente para autos de los propietarios o residentes que vivan en el condómino y podrán solicitar un máximo de hasta cuatro tags por vivienda. En caso de concluir el contrato de arrendamiento, el propietario deberá notificar a la administración para dar de baja al Tag.

Los propietarios que no cuenten con tag deberán ingresar por la pluma de visitantes.

La administración o los demás propietarios, no se hacen responsables de los objetos que estén en el interior de vehículos o de los daños que les puedan ser causados por terceros.

La administración no se hace responsable de los objetos que se encuentren en jardines y cocheras o terrazas de las áreas privativas.

En determinado momento, según la afluencia que se vaya presentando y por razones de mantenimiento las áreas y bienes de uso común con las cuales cuente el Condominio podrán permanecer cerradas.

Los residentes tendrán las obligaciones respecto de sus hijos:

- Serán responsables de su conducta y pagarán los adeudos por el importe de daños que ocasionen a las instalaciones.
- Sean hijos de residentes o invitados, los usuarios menores de edad no podrán concurrir solos a las áreas y bienes de uso común, deberán estar acompañados en todo momento por cualquiera de sus padres o una persona mayor, quien será responsable del comportamiento y seguridad de éstos. El condominio o su administración no tendrán ninguna responsabilidad por los accidentes que llegase a sufrir cualquier menor de edad.

Se consideran invitados, quienes acompañados por un residente que se hará responsable de su conducta, hacen uso de las áreas de uso común, mismos que serán registrados en la administración.

En el caso de la realización de eventos, se establecen las siguientes restricciones para el uso de las áreas y bienes de uso común con las cuales cuente el residente:

- Su aprovechamiento y uso es exclusivo para los propietarios, inquilinos o invitados, queda prohibido que éstos lo presten para eventos de personas o instituciones ajenas al condominio o realizar eventos con fines de lucro.
- Para el ingreso de los invitados a algún evento, invariablemente el residente deberá entregar una lista de sus invitados a la administración y a la caseta de vigilancia, para que estos puedan autorizar el paso.

- Para el caso de que el residente 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.
- Los horarios, de las áreas de uso común con las cuales cuente el Condominio, serán de acuerdo con el horario que se señale en las mismas de forma visible por el Administrador del Condominio.

Se prohíbe expresamente:

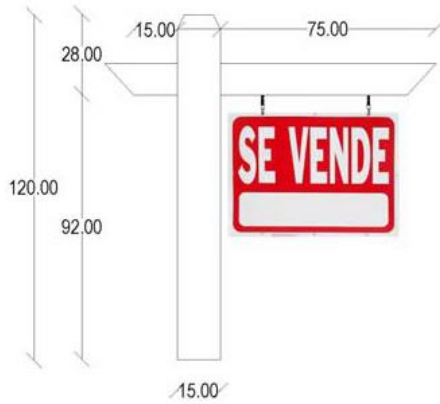
- Fumar en áreas que no estén designadas para tal efecto.
- Trasladar o dañar equipos y mobiliario de las áreas y bienes de uso común con las cuales cuente el Condominio.

El Administrador podrá determinar la restricción del uso y aprovechamiento de las áreas de uso común, que se coloquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

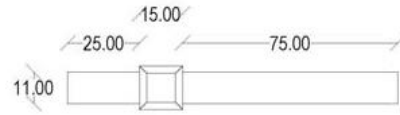
- Al que ejecute actos fraudulentos, dolosos, ventajosos o inmorales en perjuicio de la comunidad o de las áreas comunes del Condominio.
- A quien deje de pagar las aportaciones, cuotas de administración ordinarias o cuotas extraordinarias definidas en asambleas.



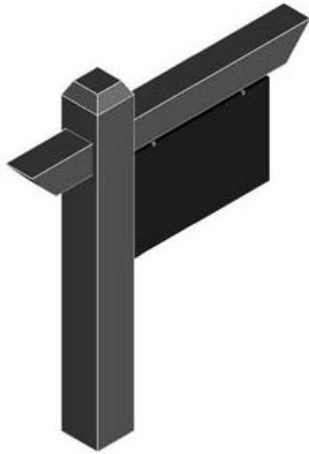
## ANEXO 1



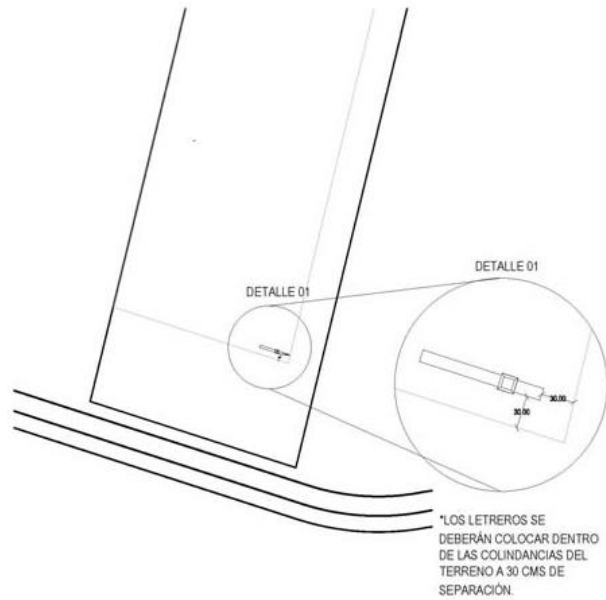
**L-1** LETRERO VENTA  
ALZADO FRONTAL



**L-2** LETRERO VENTA  
PLANTA



**L-3** LETRERO VENTA  
ISOMETRICO



**L-4** LETRERO VENTA  
UBICACION LETRERO