

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO "BLUME"



ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES APLICABLES.

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN, DESTINOS Y USO DE SUELO.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES Y UNIDADES PRIVATIVAS, "M" Y "S".

ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS, USO DE AREAS COMUNES Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 5.- USO DE LAS ÁREAS DE SALA-LOUNGE Y TERRAZAS.

ARTÍCULO 6.- USO DEL ÁREA DEL GIMNASIO.

ARTÍCULO 7.- USO DEL ÁREA DEL SPA.

ARTÍCULO 8.- USO DEL ÁREA DE CENTRO DE NEGOCIOS.

ARTÍCULO 9.- USO DEL ÁREA DE KIDS CLUB.

ARTÍCULO 10.- USO DEL ÁREA DE ALBERCAS.

ARTÍCULO 11.- USO DE CANCHAS DE PÁDEL Y FUTBOL.

ARTÍCULO 12.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

ARTÍCULO 13.- ASAMBLEA.

ARTÍCULO 14.- ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 15.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

ARTÍCULO 16.- SEGUROS.

ARTÍCULO 17.- SANCIONES.

ARTÍCULO 18.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

ARTÍCULO 19.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO.

ARTÍCULO 20.- NORMAS DE USO Y CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO.



REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO "BLUME".

Justificación.

Se emite el presente reglamento para armonizar la operación y buen funcionamiento del condominio denominado Blume, mismo que es parte integrante del Condominio Maestro Puerto Cancún.

ARTÍCULO 1.- DEFINICIONES Y DISPOSICIONES APLICABLES.

1.1.- De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, el presente Reglamento establece las normas que regirán la operación, funcionamiento y administración del Condominio denominado Blume y, por lo tanto, forma parte de la escritura constitutiva del régimen del Condominio; el cual se encuentra constituido sobre el inmueble ubicado en el "UC-31 (UNIDAD CONDOMINAL GUIÓN TREINTA Y UNO), perteneciente al Régimen de Propiedad en Condominio denominado "Puerto Cancún" localizado en el lote 1-02 (uno guión cero dos), de la manzana 27 (veintisiete), Supermanzana Zona Hotelera, ubicado en la Avenida Chichen Itzá, Avenida Bonampak y Boulevard Kukulcán de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, con una superficie de 13,492.64 M2 (trece mil cuatrocientos noventa y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados).

El Condominio Blume está integrado por 163 (ciento sesenta y tres) unidades privativas, de las cuales 113 (ciento trece) unidades son departamentos, 11 (once) unidades son cajones de estacionamiento, 37 (treinta y siete) unidades son bodegas y 2 (dos) unidades son comerciales, así como las áreas comunes cada una de ellas debidamente delimitadas unas de las otras, y a las cuales les corresponde un porcentaje de indiviso del Condominio de acuerdo a la tabla que se agrega a la escritura constitutiva.

1.2.- **Definiciones.** Para efectos del presente Reglamento se entiende por:

I. **Administrador.** La persona, física o moral, designada por la Asamblea conforme al procedimiento previsto en este Reglamento, que tendrá a su cargo la operación, administración y buen funcionamiento del Condominio, quien podrá auxiliarse de las personas que estime necesarias y estén aprobadas por la Asamblea, para el buen funcionamiento del Condominio.

II. **Áreas Comunes.** Todas las superficies de terreno ubicadas dentro del Condominio que pertenecen en copropiedad a los propietarios de las Unidades Privativas según se señala en la Escritura Constitutiva, en donde consta su destino, especificaciones, ubicación, medidas y demás datos para su identificación. Incluyendo cualquier mejora, instalación y bienes muebles localizados sobre estas superficies o bienes que beneficien o sean aprovechados por los Condóminos, en términos del presente Reglamento.

III. **Asamblea.** Es el órgano supremo del Condominio y estará integrado por los propietarios de las Unidades Privativas.

IV. **Comité de Vigilancia.** El comité integrado por tres miembros, designados por la Asamblea, que tendrá a su cargo revisar las actividades y actos del Administrador y de cualesquiera otras autoridades u órganos del Condominio conforme a lo previsto en el presente Reglamento y la Ley.

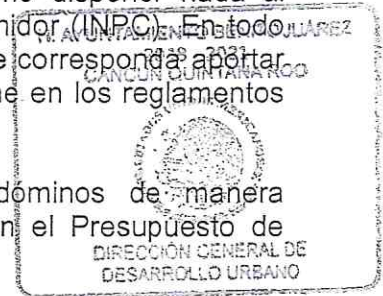


V. **Condominio.** El régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Blume, que se constituye sobre la totalidad del inmueble afectado a dicho régimen de propiedad, incluyendo cualesquiera mejoras o accesorios, constituidos sobre el mismo, de conformidad con la Escritura Constitutiva.

VI. **Condominio Maestro Puerto Cancún.** Es el régimen de propiedad inmueble en condominio denominado Puerto Cancún, conformado por varios Condominios, entre ellos el Condominio Blume.

VII. **Condómino.** Es la persona, física o moral, que sea propietaria de una o varias Unidades Privativas, o que sea titular de derechos fideicomisarios de un fideicomiso con el que se beneficie del uso y aprovechamiento de una o varias Unidades Privativas del Condominio Blume. Asimismo, es Condómino aquella persona, física o moral, que esté en posesión de una o varias Unidades Privativas en virtud de haber celebrado un contrato que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario del mismo.

VIII. **Cuotas de Mantenimiento.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio Blume, según el Presupuesto de Egresos, aprobadas por la Asamblea y destinadas a cubrir todos los Gastos de Mantenimiento de las Áreas Comunes, suficientes para solventar la administración, mantenimiento, conservación y buen funcionamiento de las mismas. El importe de las Cuotas de Mantenimiento se incrementará anualmente, conforme lo determine la Asamblea; en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). En todo caso, las cuotas de mantenimiento deberán incluir la parte que al Condominio le corresponda aportar para el Condominio Maestro Puerto Cancún de acuerdo con lo que se determine en los reglamentos y/o asambleas del condominio maestro mencionado anteriormente.



IX. **Cuotas Extraordinarias.** Las cuotas que deberán pagar los Condóminos de manera obligatoria, necesarias para cubrir cualquier tipo de gasto no contemplado en el Presupuesto de Egresos.

X. **Desarrollador.** CADU RESIDENCIAS, S.A. DE C.V.

XI. **Escritura Constitutiva.** La declaración unilateral de la voluntad del Desarrollador, mediante la cual se constituye el Condominio Blume.

XII. **Fondo de Equipamiento.-** Aquellas cantidades determinadas por la Asamblea o el presente Reglamento, en adición a las Cuotas de Mantenimiento y a las Cuotas Extraordinarias, las cuales serán destinadas a cubrir la compra, mantenimiento y reparación de equipos, vehículos de transporte, muebles, equipo de cómputo e impresión incluyendo consumibles de estos, así como cualquier otro tipo de bien que sea necesario para mantener en debida operación las áreas comunes y el suministro de todo tipo de servicios a las Unidades Privativas.

Las aportaciones que de conformidad con el presente Reglamento integren el Fondo de Equipamiento, se depositarán en la cuenta de cheques que al efecto tenga el Administrador o en la Asociación Civil constituida para administrar los fondos y recursos financieros del Condominio y en tanto no se usen, se invertirán por el Administrador en valores de inversión de renta fija y redimibles a la vista, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada previamente por el Comité de Vigilancia.

Los Condóminos deberán incrementar el monto de las aportaciones al Fondo de Equipamiento que hayan cubierto, conforme lo determine la Asamblea, en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Al formalizar en escritura pública su Unidad Privativa, el Condómino deberá entregar al Administrador la cantidad necesaria para cubrir el Fondo de Equipamiento que será determinada al momento formalizar en escritura pública la compraventa de su Unidad Privativa.

El Fondo de Equipamiento será utilizado inicialmente para reembolsar al Desarrollador los gastos, impuestos e inversiones erogados para realizar el equipamiento original del Condominio, de acuerdo con el presupuesto presentado por este al momento de formalizar en escritura pública cada transmisión de propiedad de las Unidades Privativas.

XIII. Fondo de Reserva. Aquellas cantidades determinadas por la Asamblea o el presente Reglamento, en adición a las Cuotas de Mantenimiento y a las Cuotas Extraordinarias, las cuales serán destinadas a cubrir cualquier faltante por incumplimiento de pago de algún Condómino, respecto de su Cuota de Mantenimiento y/o de las Cuotas Extraordinarias, necesarias para el mantenimiento de Áreas Comunes, adquisición y reposición de implementos y maquinaria para el Condominio y en general para cubrir cualquier eventualidad que se presente dentro del Condominio.

Las aportaciones que de conformidad con el presente Reglamento integren el Fondo de Reserva, se depositarán en la cuenta de cheques que al efecto tenga el Administrador o en la Asociación Civil constituida para administrar los fondos y recursos financieros del Condominio y en tanto no se usen, se invertirán por el Administrador en valores de inversión de renta fija y redimibles a la vista, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada previamente por el Comité de Vigilancia.

Los Condóminos deberán incrementar el monto de las aportaciones al Fondo de Reserva que hayan cubierto, conforme lo determine la Asamblea; en caso de no disponer nada al respecto, el incremento será conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

Al formalizar en escritura pública su Unidad Privativa, el Condómino deberá entregar al Administrador la cantidad necesaria para cubrir el Fondo de Reserva y que se determinará al momento formalizar en escritura pública la compraventa de su Unidad Privativa.

Toda disposición de recursos del Fondo de Reserva deberá reponerse por los Condóminos mediante acuerdo de Asamblea que se convoque para tal efecto, en la que se acordará la forma y método de pago. En la Asamblea de Condóminos también se establecerá la cantidad que integrará el Fondo de Reserva y su distribución entre la totalidad de los Condóminos.

XIV. Gastos de Mantenimiento. Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes, que deberán ser cubiertos por los Condóminos a través del pago de la Cuota de Mantenimiento que les corresponda de acuerdo al proindiviso establecido en la Escritura Constitutiva para cada Unidad Privativa del Condominio.

XV. Gastos Extraordinarios. Gastos no contemplados en el Presupuesto de Egresos, cuyo pago será a cargo de los Condóminos, previa aprobación de la Asamblea.



XVI. Interés Moratorio. Cantidad de dinero equivalente al 3% (tres por ciento) mensual sobre saldos insolutos, más su respectivo recargo moratorio que contempla el 1.25 (uno punto veinticinco por ciento) mensual, que deberán pagar los Condóminos por el incumplimiento en el pago oportuno de las Cuotas de Mantenimiento y/o las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades que integran el Fondo de Reserva a su cargo, en términos de este Reglamento o las aprobadas por la Asamblea.

XVII. Ley. La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo, así como, cualesquiera otras disposiciones legales de carácter municipal, estatal o federal, aplicables en materia de régimen de propiedad en condominio; al igual que las disposiciones señaladas en los permisos, autorizaciones, concesiones y licencias, Federales, estatales y/o municipales, que se otorguen en un futuro con relación al Condominio.

XVIII. Código. El Código Civil para el estado libre y soberano de Quintana Roo.

XIX. Ocupante. La persona, física o moral, distinta a un Condómino, que tenga la legítima posesión de una Unidad Privativa del Condominio Blume.

XX. Pena Convencional. Las cantidades de dinero que deberán cubrir los Condóminos por concepto de penalizaciones, derivadas del incumplimiento a este Reglamento.

XXI. Presupuesto de Egresos. El presupuesto de gastos preparado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los gastos relacionados con la operación, mantenimiento, funcionamiento, administración y reparación del Condominio.

XXII. Proindiviso. Es la proporción de copropiedad que corresponde al propietario de una Unidad Privativa respecto de las Áreas Comunes dentro del Condominio Blume.

XXIII. Reglamento. Las disposiciones contenidas en el cuerpo del presente documento y que regulan la operación, funcionamiento, mantenimiento y administración del Condominio Blume.

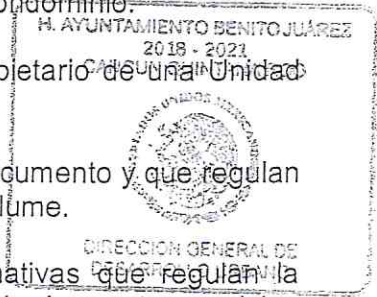
XXIV. Reglamento interno de la Unidad Privativa M. Disposiciones normativas que regularán la operación, funcionamiento y administración de la Unidad Privativa M, encargada de prestar servicios de marina; asimismo establece los lineamientos a observar por todos los Condóminos del Condominio, así como el público en general, que obtengan de la Unidad Privativa M un servicio.

XXV. Solicitud de Mudanza. El documento con el cual el Condómino u Ocupante deben solicitar al Administrador autorización, a fin de realizar la mudanza en su Unidad Privativa.

XXVI. Solicitud de Remodelación. El Condómino u Ocupante deberá solicitar al Administrador del Condominio, a fin de realizar las obras de mantenimiento, reparación o remodelación en su Unidad Privativa.

XXVII. Unidad Privativa. Las secciones del Condominio debidamente identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva.

XXVIII. Unidad Privativa M. Unidad privativa de uso comercial, en la cual se prestarán servicios de marina a los Condóminos del Condominio, así como al público en general, que tenga en propiedad o legítima posesión de alguna embarcación, a cambio de una contraprestación.



XXIX. Unidad Privativa S. Unidad privativa de uso comercial, en la que se desarrollará una oficina que prestará servicios integrales y de administración de rentas, a los Condóminos del Condominio, a cambio de una contraprestación.

XXX. Uso de Suelo. Las modalidades establecidas en la Escritura Constitutiva respecto de las construcciones que pueden llevarse a cabo en una Unidad Privativa, así como el destino que puede darse a cada una de ellas.

XXXI. Usuarios Marina. Son las personas que posean los derechos de uso, goce y disfrute de los amarres de la Unidad Privativa M.

1.3.- Disposiciones Aplicables. La operación, mantenimiento, funcionamiento y administración del Condominio, así como los derechos y obligaciones de los Condóminos, los lineamientos a observar por los Condóminos al ejercer sus derechos sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes, así como por los Ocupantes, la integración y facultades de la Asamblea, las facultades y obligaciones del Administrador, al igual que del Comité de Vigilancia, se regirá de manera sucesiva, por:

- i) La Escritura Constitutiva del Condominio Blume,
- ii) El presente Reglamento,
- iii) Los acuerdos tomados por la Asamblea,
- iv) Las autorizaciones gubernamentales,
- v) Las escrituras de compraventa de las Unidades Privativas;

A falta de disposición expresa, se aplicará de manera supletoria La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, el Código Civil para el Estado de Quintana Roo, el Código Civil Federal, usos y costumbres de Cancún, Quintana Roo y los principios generales del derecho.



ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN, DESTINO Y USO DE SUELO.

2.1.- Conformación del Condominio. El Condominio Blume se encuentra integrado por las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, cuya ubicación, medidas y colindancias se encuentran establecidas en la Escritura Constitutiva.

2.2.- Destino y Uso de Suelo. El Uso de Suelo y destino asignados en la Escritura Constitutiva para cada una de las Unidades Privativas y las Áreas Comunes, señala las actividades y construcciones que podrán desarrollarse en las mismas, a fin de mantener su esencia, nivel y calidad, razón por la cual el Uso de Suelo y destinos asignados, es inmodificable.

El destino general del conjunto va de acuerdo con la composición de las unidades que lo integran, es decir 163 (ciento sesenta y tres) unidades privativas, de las cuales 113 (ciento trece) unidades son departamentos, 11 (once) unidades son cajones de estacionamiento, 37 (treinta y siete) unidades son bodegas y 2 (dos) unidades comerciales que son; una marina (Unidad Privativa M) y una oficina que presta servicios integrales (Unidad Privativa S), y que por ningún motivo podrán destinarse a otros fines.

2.3.- **Unidades Privativas.** En términos de lo señalado por la Escritura Constitutiva, el uso de Suelo y destinos asignados a las Unidades Privativas, será:



- a) **Destino Habitacional:** Por lo que se refiere a los 113 (ciento trece) departamentos, o cualquier parte de los mismos, sólo podrá ser para fines residenciales, es decir de casa habitación.
- b) **Destino Comercial:** Por lo que se refiere a las Unidades Privativas M y S, o cualquier parte de las mismas, solo podrá ser para fines comerciales.
- c) **Destino Estacionamiento:** Por lo que se refiere a los 11 (once) cajones de estacionamiento o cualquier parte de los mismos, para servir como estacionamiento.
- d) **Destino Bodegas:** Por lo que se refiere a las 37 (treinta y siete) bodegas o cualquier parte de las mismas, para servir como almacenamiento.

ARTÍCULO 3.- ÁREAS COMUNES Y UNIDADES PRIVATIVAS M Y S.

3.1.- **Áreas Comunes.** Son todas las áreas contenidas dentro del Condominio, las cuales son para el uso y aprovechamiento común de todos los Condóminos.

3.1.1.- De manera enunciativa, más no limitativa, las Áreas Comunes estarán integradas por:

- i) Las superficies del Condominio que no están identificadas como Unidades Privativas en la Escritura Constitutiva;
- ii) Los drenajes, las instalaciones eléctricas con su acometida, subestaciones, planta de emergencia, cuartos de tableros y medidores, las instalaciones hidráulicas con su toma de agua, cisterna y cuarto de bombas, sistema contra incendio, la acometida telefónica, las circulaciones, elevadores, las escaleras y los sanitarios; con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad y en general todas las instalaciones autorizadas que sean colocadas en forma particular por los Condóminos y con apego al presente reglamento.
- iii) Las tuberías de agua, electricidad o drenaje, así como los ductos para teléfonos, iluminación y otras instalaciones pertenecerán exclusivamente al propietario de la unidad a la cual sirvan, excepción hecha de las manejadoras que alimentan a las instalaciones generales.
- iv) Jardines, alberca, terraza, bar, centro de negocios, Kids Club, caseta de seguridad, baños, barda perimetral, oficinas de administración, área de Spa y salones lounge, asoleaderos y cajones de estacionamiento para visitas.
- v) Las mejoras, instalaciones y bienes muebles existentes en las Áreas Comunes.
- vi) La infraestructura, aparatos y equipos utilizados para el funcionamiento, mantenimiento, reparación y reemplazo de las Áreas Comunes.
- vii) Cualquier otra superficie, incluyendo los bienes muebles adheridos a ésta, o áreas destinadas para el uso común de los Condóminos conforme a este Reglamento.



3.1.2.- Los Condóminos y sus Ocupantes, tienen el derecho, no exclusivo, de usar las Áreas Comunes conforme a las limitaciones de uso que señale el Administrador, por lo que ningún Condómino podrá

ejerger acción alguna para dividir o partir las Áreas Comunes. En ningún caso, ni la ocupación, ni el uso de las Áreas Comunes conferirá derecho de propiedad o derecho de uso exclusivo alguno sobre las mismas.

En lo que respecta al uso del Centro de Negocios, Kid's Club y área de lounge, su uso estará regulado por las reglas que determine el Administrador del Condominio. Las áreas antes mencionadas podrán ser objeto de reservación para la realización de eventos o festejos exclusivos por parte de los Condóminos, conforme a la reglamentación que establezca el Administrador y sobre los lineamientos que se establezca en la Asamblea de Condóminos.

3.1.3.- Los Condóminos podrán hacer extensivos los derechos y obligaciones que tengan sobre su Unidad Privativa y las Áreas Comunes, a los Ocupantes de su Unidad Privativa y/o sus invitados, observando las disposiciones establecidas por el Administrador para tales efectos; así como las disposiciones del presente Reglamento.

3.1.4.- El Proindiviso es indivisible de la Unidad Privativa al que corresponde, por lo que los Condóminos no podrán transmitir, vender, gravar o de cualquier otra forma disponer de sus porcentajes de Proindiviso en las Áreas Comunes, separadamente de la Unidad Privativa correspondiente. Cualquier aportación, gravamen, venta judicial o transmisión de cualquier interés o derecho individual sobre las Áreas Comunes, será nula.

3.2.- Unidades Privativas M y S. Las siguientes Unidades Privativas tendrán las particularidades que se mencionan a continuación:

3.2.1.- Unidad Privativa M. Unidad Privativa de destino comercial, en la que se brindarán servicios de marina a los Condóminos del Condominio, así como al público en general, que tengan en propiedad o en legítima posesión alguna embarcación, a cambio de una contraprestación.

3.2.1.1.- Los servicios de marina de la unidad Privativa M, serán prestados por la empresa operadora que designe el propietario de la Unidad Privativa M, o por quien represente los derechos de este último.

3.2.1.2.- Tanto los Condóminos, como el público en general que reciban servicios de la empresa operadora establecida en la Unidad Privativa M, deberán sujetarse al Reglamento Interno de la Unidad Privativa M, así como a las Normas Generales de Conducto para el Condominio Maestro Puerto Cancún.

3.2.1.3.- En virtud de que el muelle es propiedad del gobierno federal y su explotación es dada en concesión, en el supuesto que al operador de la Unidad Privativa M se le imponga una sanción o sanción por el incumplimiento de dicha concesión, por cualquier acción u omisión, imputable a un Condómino, este último tendrá la obligación de pagar la mencionada sanción en los términos señalados en el acto de autoridad. En caso de que el Condómino no realice el pago en tiempo y forma, el Administrador del Condominio deberá pagar la multa correspondiente con cargo al Fondo de Reserva, debiendo requerirle el pago de dicha cantidad al Condómino infractor, mas una cantidad igual en concepto de pena convencional.

3.2.1.4.- El Reglamento Interno de la Unidad Privativa M, podrá ser modificado por el propietario de la Unidad Privativa M, sin necesidad de requerir aprobación de la Asamblea, del Administrador o del Comité de Vigilancia y su observancia será general para todos los usuarios de la Unidad Privativa M.



3.2.2.- Unidad Privativa S. Unidad Privativa de destino comercial, en la que se desarrollará una oficina de prestación de servicios integrales y de administración de rentas, para los Condóminos del Condominio, a cambio de una contraprestación.

3.2.2.1.- Los servicios de la Unidad Privativa S, serán prestados por la empresa operadora que designe el desarrollador.

3.2.2.2.- La operación de la Unidad Privativa S, la relación comercial existente entre la empresa que se establezca en la Unidad Privativa S y los Condóminos del Condominio que se lleguen a constituir en las unidades privativas, así como los actos jurídicos por virtud de los cuales los mismos otorguen el uso y/o goce temporal de sus unidades privativas, estarán regulados por las normas de operación de la empresa operadora de la Unidad Privativa S.

3.2.2.3.- Las Normas de Operación de la Unidad Privativa S, podrán ser modificadas por el propietario de la Unidad Privativa S, sin necesidad de requerir aprobación de la Asamblea, del Administrador o del Comité de Vigilancia.



ARTÍCULO 4.- OBLIGACIONES, DERECHOS Y PROHIBICIONES.

4.1.- Obligaciones. Los Condóminos, quienes representen sus derechos, los Ocupantes, quienes representen sus derechos, los usuarios, los invitados, los visitantes, los dependientes, empleados, el Administrador, los contratistas y cualquier otra persona que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Áreas Comunes, quedarán obligadas al cumplimiento del presente Reglamento y de las Disposiciones Aplicables que en el mismo se señalan.

4.1.1.- Los Condóminos, Ocupantes, usuarios, invitados, visitantes, dependientes, empleados y cualquier otra persona que labore, visite o ingrese al Condominio, están obligados a tratar con cortesía y amabilidad a sus vecinos, sean Condóminos, Usuarios, familiares, empleados o visitantes de éstos, así como al Administrador y al personal contratado por éste para prestarle servicios al Condominio.

4.1.2.- Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a acatar las indicaciones que les comunique el Administrador o el Comité de Vigilancia.

4.1.3.- Los Condóminos y en su caso los Ocupantes, están obligados a pagar las contribuciones federales, estatales y municipales correspondientes a su Unidad Privativa, por el consumo de los servicios públicos de agua potable, energía eléctrica y demás servicios prestados y/o contratados para su Unidad Privativa.

4.1.4.- Los Condóminos tendrán obligación de pagar las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias y las cantidades necesarias para integrar los Fondos de Reserva y Equipamiento del Condominio, en la forma y plazos que establezca la Asamblea y conforme a lo previsto en el presente Reglamento; obligación que de ninguna forma podrá ser incumplida, argumentando desuso de las Áreas Comunes o incumplimiento de las obligaciones del Administrador.

4.1.5.- Los Condóminos son solidariamente responsables en proporción al Proindiviso que le corresponda a su Unidad Privativa, del pago de las cuotas de mantenimiento y extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva y el Fondo de Equipamiento que le correspondan al Condominio en función del Proindiviso.

4.1.6.- En caso de que algún Condómino incumpla con alguna de las obligaciones señaladas en los artículos 4.1.4 y 4.1.5, del presente Reglamento, el Administrador, luego de iniciar las acciones legales de cobranza en contra del Condómino incumplido que se establecen en el presente Reglamento, distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga generando, entre los restantes Condóminos, en proporción al Proindiviso que le corresponda a su Unidad Privativa, hasta en tanto se recuperen las cantidades adeudadas; acontecido lo cual, el Administrador tendrá la obligación de hacer el reembolso de las cantidades aportadas en la parte proporcional que les corresponda.

4.1.7.- Los Condóminos y sus Ocupantes, están obligados a pagar las sanciones que determinen en su caso la Asamblea y/o el Administrador y/o el Comité de Vigilancia, en aplicación del presente Reglamento y de las Disposiciones Aplicables.

4.1.8.- El Condómino, responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos, daños y perjuicios ocasionados por él, sus empleados, trabajadores, familiares, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo; lo mismo respecto de su Ocupante y de los empleados, trabajadores, familiares y visitantes de este último.

En tal virtud el Condómino pagará por los daños y perjuicios causados, así como también por las Penas Convencionales y las sanciones a las que se haga acreedor por los incumplimientos en que incurran sus empleados, trabajadores, familia, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo; lo mismo respecto de su Ocupante y de los empleados, trabajadores, familiares y visitantes de este

último.

4.1.9.- Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a permitir el acceso a su Unidad Privativa al Administrador y/o a cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia, o bien, a la persona que el Administrador designe para verificar el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento y disposiciones aplicables. El acceso deberá también otorgarse para hacer reparaciones ornamentales a efecto de mantener la uniformidad de la fachada del edificio, lo que incluye el mantenimiento y arreglo de las plantas y jardineras colocadas por los Condóminos en las terrazas de las Unidades Privativas.

4.1.10.- La música que se escuche dentro de las Unidades Privativas de manera habitual, debe hacerse de modo tal que no perturbe la salud, el reposo, la tranquilidad de los demás Condóminos, quedando limitada al interior de cada Unidad Privativa, por lo que no podrá rebasar los 65 (sesenta y cinco) decibeles. En caso de que cualquier Condómino y/o sus Ocupantes contravenga la presente disposición, estarán obligados a pagar las sanciones que determinen en su caso la Asamblea y/o el Administrador y/o el Comité de Vigilancia, en aplicación del presente Reglamento y de las Disposiciones Aplicables.

4.1.11.- Reparaciones. Cada Condómino deberá efectuar bajo su peculio todas y cada una de las reparaciones que requiera su propiedad exclusiva e individual, sujetándose incondicionalmente a lo dispuesto por el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y previa autorización del Administrador. Asimismo, todas las obras que se requieran realizar deberán ser del conocimiento de la Administración, a fin de conocer las reparaciones que se requieren, el personal y horarios del mismo. Los Condóminos y sus Ocupantes están obligados a permitir el acceso en su Unidad Privativa al



personal de mantenimiento del Condominio y a personas externas, cuando sea necesaria y urgente la reparación o el mantenimiento de instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas o de gas, ya sea que formen parte de la Unidad Privativa o de las Áreas Comunes del Condominio, que colinde con la losa superior, inferior o pared medianera de otra Unidad Privativa; o bien, que sin colindar con estas, puedan dañarlas.

4.1.11.1.- El encargado de efectuar los trabajos tendrá la obligación de dejar los plafones, techos, pisos o paredes o el lugar donde haga los trabajos en el estado que tuvieren antes de efectuar dicha reparación, a la mayor brevedad posible; excepto pintura, relleno, acabados y resanes que tengan que esperar por cuestiones de secado de humedades o pruebas posteriores.

4.1.11.2.- Si los gastos que ocasionen las reparaciones, incluyendo los de resanado relleno, pintura, colocación, reparación y/o reposición de plafones, etcétera, son respecto de las Áreas Comunes, formarán parte de los Gastos Extraordinarios y serán cubiertos por todos los Condóminos con cargo al Fondo de Reserva.

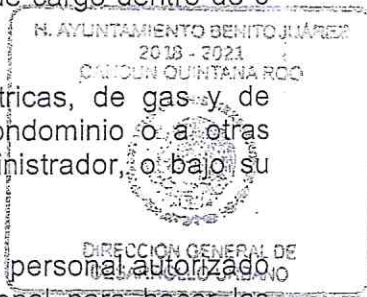
En este caso, el Administrador formulará la nota de cargo respectiva del total de gastos que importen las reparaciones dentro del término de 5 (cinco) días hábiles posteriores al día en que se hayan terminado tales reparaciones y entregarlas al o los Condóminos u Ocupantes responsables involucrados en la reparación, quienes deberán cubrir el importe de tales notas de cargo dentro de 3 (tres) días hábiles siguientes al día en que se les presenten las notas de cargo.

4.1.11.3.- Para la reparación de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas y de cualquier otra índole dentro de su Unidad Privativa, que pueda afectar al Condominio o a otras Unidades Privativas, deberán realizarse por el personal autorizado por el Administrador, o bajo su supervisión y consentimiento.

4.1.11.4.- En estos casos y cuando sea una emergencia, de no estar disponible el personal autorizado por el Administrador, el Condómino u Ocupante, podrá contratar a otro personal para hacer las reparaciones de emergencia, siempre y cuando firmen carta responsiva con el Administrador, en donde se hagan responsables de cualquier daño que pueda ocasionar dicho personal a la Áreas Comunes. Los costos derivados de estas reparaciones serán cubiertos por el Condómino u Ocupante responsable de la reparación.

4.1.12.- Remodelaciones. Las obras de mantenimiento, reparación o remodelación en el interior de las Unidades Privativas, sólo podrán realizarse con la autorización del Administrador del Condominio y observando las condiciones que para tales efectos determina el presente reglamento. La autorización será otorgada por el Administrador, siempre y cuando no sea afectada la estructura, instalaciones comunes, fachadas, circulaciones, vestíbulos generales o cualquier otro bien de propiedad común o privada debiendo en todo caso señalarse: i) la forma en que se transportarán los materiales, ii) la retirada de sobrantes, circulación de obreros, etc., a fin de evitar molestias o daños a los otros condominios y siempre que las labores de construcción se realicen dentro de los horarios preestablecidos por la administración, iii) La descripción de los trabajos a realizar incluyendo los planos de la remodelación, iv) El programa de obra que indicará la fecha de finalización de los trabajos, y; v) La forma en que se garantizará la reparación a cualquier daño en "Áreas y Bienes Comunes" y/o "Bienes Comunes de Uso Específico".

4.1.12.1.- Asimismo, no podrán hacerse modificaciones o alteraciones que rompan con la armonía, aspecto y uniformidad del Condominio en general, por lo que queda absolutamente prohibido el empleo de materiales de construcción y decoración que sean inflamables. Está prohibido dejar escombros o material sin utilizar en las áreas comunes y en caso de no respetarse esta disposición, el



Administrador ordenará su retiro debiendo el Condómino u Ocupante que hace la remodelación cubrir los gastos que genere el retiro de los materiales o escombros acumulados.

4.1.12.2.- No podrán iniciarse los trabajos de modificación sin contar con la autorización del Administrador, debiendo el Condómino que solicita las reparaciones garantizar mediante depósito la reparación de cualquier daño que pueda causarse en las Áreas Comunes y bienes de uso específico como lo son elevadores, andadores, etc. La garantía podrá constituirse mediante el depósito en la cuenta que designe el Administrador o mediante la entrega de un título de crédito que sea exigible al día hábil siguiente de concluir los trabajos de modificación. El monto de la garantía será determinado en Asamblea de Condóminos, sin embargo, mientras no se celebre la primera asamblea o esta no determine la cantidad de depósito, la garantía será por un monto de \$100,000.00 M.N. (Cien mil pesos 00/100 moneda nacional). Concluidos los trabajos, el Administrador en compañía del Condómino, realizarán un recorrido por las áreas comunes y si consideran que no existe daño alguno a elevadores o áreas comunes se procederá a la devolución del depósito o del título de crédito entregado como garantía. Cualquier violación a las restricciones establecidas en la autorización de modificación del Área Privativa facultará al Administrador para no permitir el acceso al personal que realiza los trabajos.

4.1.12.3.- En caso de que un Condómino incumpla con lo anterior, así como con las condiciones señaladas en la Solicitud de Remodelación, los empleados que estén ejecutando las obras, no tendrán acceso al Condominio hasta en tanto el Condómino se comprometa por escrito con los Administradores, a remediar de inmediato el incumplimiento.

4.1.12.4.- El Condómino será el responsable de la limpieza y de los desperfectos que dichas obras pudiesen generar, por lo que quedará obligado a limpiar y arreglar cualquier espacio dentro de su Unidad Privativa o en las Áreas Comunes del Condominio que se vean afectadas por dichos trabajos. Si se incumple con lo anterior, el Administrador del Condominio, le notificará al Condómino en incumplimiento que cuenta con un plazo determinado para realizar la limpieza, reparación y adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa, plazo que será prorrogable a petición del Condómino debidamente justificada.

Transcurrido el plazo antes mencionado, sin que el Condómino haya realizado la limpieza, reparación o adecuado mantenimiento de su Unidad Privativa, o lo haya hecho parcialmente, sin haber concluido correctamente la misma, el Administrador del Condominio, llevará a cabo la limpieza, mantenimiento y/o reparación, hasta su debida conclusión, con cargo al Fondo de Reserva, por lo que el Condómino tendrá que pagar la cantidad erogada por dichos conceptos, más el pago de los intereses moratorios, a la que se le aplicará un 5% (cinco por ciento) adicional por concepto de pena convencional.

4.1.13.- Emergencias. En caso de emergencia y en ausencia del Condómino o del Ocupante, el Administrador, en compañía de cualquier miembro del Comité de Vigilancia, podrá introducirse a la Unidad Privativa a efectuar los trabajos de emergencia, levantando un acta en donde se justifique la emergencia y los trabajos efectuados. Para tales efectos, los Condóminos y los Ocupantes deberán dejar un duplicado de las llaves de cualquiera de las puertas de acceso a su Unidad Privativa, con el Administrador y en caso de no contar con las llaves, se podrá recurrir a un cerrajero.

4.1.14.- Basura. La basura que genere cada Unidad Privativa y las Áreas Comunes se deberá empacar en bolsas especiales para basura de acuerdo con la reglamentación y horario que establezca el Administrador. Los Condóminos, Ocupantes, familiares, empleados, depositarán las bolsas de basura en los ductos especialmente instalados en las Unidades Privativas para su envío en los contenedores colocados por el Administrador para tales efectos. La basura se separará de acuerdo con la reglamentación establecida para el reciclaje y disposición de basura orgánica que indique el Administrador. Queda estrictamente prohibido disponer de basura sin estar debidamente colocada en

bolsas, por lo que no podrán disponerse en cajas o cualquier envase que se rompa y esparza la basura, aun y cuando esta termine en el contenedor.



4.1.14.1.- Los desechos voluminosos, tales como cajas, bolsas o cualquier forma de empaquetado, no se depositarán en los ductos de las Unidades Privativas, estos deberán ser depositados directamente en el Contenedor y compactarse de tal manera que sea fácil su colocación y traslado hasta su confinamiento o área de disposición final. Los desechos que no cumplan con estos requisitos no podrán ser colocados en el contenedor y en todo caso será responsabilidad del Condómino u Ocupante el traslado de estos hasta su confinamiento o área de disposición final.

4.1.14.2.- No se considera basura: el cascajo y sobrante de obra, por lo que será responsabilidad del Condómino o del Ocupante, su traslado hasta el confinamiento o área de disposición final.

4.1.15.- **Mascotas.** Dentro de la Unidad Privativa no se permiten animales venenosos, nocivos, peligrosos o salvajes, así como tampoco en las Áreas Comunes.

4.1.15.1.- Les está prohibido a los Condóminos y Ocupantes, tener o traer consigo animales que no sean considerados como domésticos por lo que únicamente podrán tener dentro de su Unidad Privativa a perros y gatos, que serán considerados como sus mascotas.

4.1.15.2.- Cada condómino es responsable de sus mascotas y/o animales que tengan o llegasen a tener dentro de su Unidad Privativa.

4.1.15.3.- Cada condómino deberá de procurar que sus animales; perros, gatos, etc. cuenten con su carné de vacunación actualizado.

4.1.15.4.- Los condóminos propietarios de mascotas tienen la obligación de recoger y limpiar los desperdicios y desechos que generen sus mascotas, solo se podrá pasear mascotas con correa en las áreas comunes del Condominio, así mismo cada condómino será responsable de los daños causados por sus mascotas a los demás condóminos o alguna área común del Condominio.

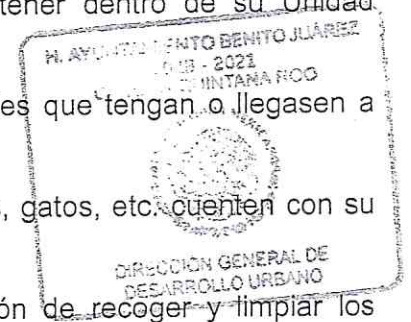
4.1.15.5.- Todo dueño de mascotas y/o animales, tiene la obligación de llevar con correa al mismo dentro del Condominio para evitar cualquier tipo de ataque hacia los demás Condóminos.

4.1.15.6.- Por razones de higiene, el paso de las mascotas y su estancia en el condominio solo será de tránsito en patios, áreas verdes, estacionamientos y demás áreas de paso de servidumbre, sin que puedan permanecer en estas, ni en ninguna otra de uso común del condominio. Queda estrictamente prohibido dejar encerradas a las mascotas en las terrazas de las Unidades Privativas.

4.1.15.7.- En el evento de que las mascotas ocasionen molestias, deterioros, falta de limpieza y buen aspecto en general, será reportado a la Administración causando sanciones descritas en el capítulo respectivo del presente Reglamento.

4.1.15.8.- Específicamente, la administración podrá tomar las medidas pertinentes para cualquier mascota sin correa y sin acompañante que llegue a encontrarse dentro de las áreas comunes; aplicando sanciones al respecto.

4.1.15.9.- El condominio contará con un área de uso exclusivo destinada para mascotas, la cual se regirá por los siguientes puntos.



4.1.15.9.1. Esta, será la única área de condominio donde las mascotas podrán estar sueltas, sin correa, pero siempre en presencia y bajo la supervisión del acompañante, ocupante o personas mayores de 12 (doce) años.

4.1.15.9.2. El dueño o acompañante, será el responsable de limpiar los residuos orgánicos de su mascota, debiendo tomar las medidas pertinentes para evitar malos olores y molestias a los condóminos, además de mostrar educación y consideración por los demás.

4.1.15.9.3. Cualquier daño, riña, o agresión entre mascotas, será responsabilidad exclusiva de los dueños, librando al condominio, el comité y la administración de cualquier responsabilidad y perjuicio que se ocasione.

4.1.16.- Cableado. Cualquier contratación que los Condóminos o los Ocupantes pretendan realizar de servicios de comunicación, radio, televisión, satélite o cualquier otro servicio, será previa autorización por escrito del Administrador, quien le señalará de la misma forma los ductos que podrán ser empleados para el cableado, tubería y/o canalización. Sólo se podrá obtener los servicios de comunicación (incluyendo internet), mediante las antenas y equipos autorizados por el Administrador, razón por la cual, estará prohibida la instalación de antenas individuales en las áreas de azotea, áreas comunes, terrazas, de los edificios y en general cualquier parte que altere la imagen del Condominio.

4.1.16.1.- Si por la instalación de dichos servicios, se afecta o interfiere en las instalaciones o cableado de otras Unidades Privativas o de las Áreas Comunes, será motivo suficiente para que se tenga que retirar la instalación causante; si no lo hace el Condómino o el Ocupante de manera directa, entonces lo hará el Administrador por cuenta y a cargo del Condómino o del Ocupante, según sea el caso.

4.1.17.- Correspondencia. Aquellos Condóminos u Ocupantes que tengan suscripciones periódicas, deberán entregarle al Administrador una copia de sus suscripciones, a fin de que organice la forma de recepción y distribución de los periódicos, revistas, propaganda y demás correspondencia.

4.1.18.- Mudanza. En los casos de mudanzas o movimiento de mobiliario, los Condóminos y Ocupantes están obligados a provocar la menor molestia posible a los demás Condóminos y Ocupantes. El motor lobby sólo puede ser ocupado por camiones para realizar carga y descarga de muebles, por lo que deberán ser retirados de este, una vez concluidas las actividades de mudanza.

4.1.18.1.- La Administración fijará el horario y el medio para el movimiento de mobiliario, carga y descarga de mercancías, muebles, basura, objetos o bultos voluminosos, materiales de construcción cascajo, limpieza, etc., o cualquier otra actividad tendiente a tal con las salvedades, excepciones y/o modificaciones previstas y reguladas en el presente Reglamento.

4.1.18.2.- Toda mudanza será puesta del conocimiento del Administrador del Condominio, quien la autorizará siempre y cuando el Condómino que solicita la mudanza, garantice mediante depósito la reparación de cualquier daño que pueda causarse en las Áreas Comunes y bienes de uso específico como lo son elevadores, andadores, etc. La garantía podrá constituirse mediante el depósito en la cuenta que designe el Administrador o mediante la entrega de un título de crédito que sea exigible al día hábil siguiente de concluir la mudanza. El monto de la garantía será determinado en Asamblea de Condóminos, sin embargo, mientras no se celebre la primera Asamblea o esta no determine la cantidad de depósito, la garantía será por un monto de \$100,000.00 M.N. (Cien mil pesos 00/100 moneda nacional). Concluida la mudanza, el Administrador en compañía del Condómino realizarán un

recorrido por las áreas comunes y si consideran que no existe daño alguno a elevadores o áreas comunes se procederá a la devolución del depósito o del título de crédito entregado como garantía.

4.1.18.3.- El Administrador podrá autorizar el uso de alguno de los elevadores para realizar actividades de mudanza, el cual se deberá cubrir en su interior a efecto de no causarle daño alguno.

4.1.18.4.- Cuando la dimensión de los bienes muebles impida que estos puedan introducirse a la Unidad Privativa por los elevadores, o por las escaleras de servicio, previa autorización del Administrador del Condominio, estos podrán introducirse mediante el uso de grúas desde el exterior, siendo responsable el Condómino de cualquier siniestro que se genere por las maniobras de mudanza. En caso de que el uso de grúas afecte parcialmente las vialidades principales del Condominio Maestro Puerto Cancún, el Condómino deberá obtener la autorización de este condominio para realizar los trabajos de mudanza.

4.1.19.- Estacionamiento. Los espacios destinados para el estacionamiento de automóviles deberán ser usados por sus propietarios en forma tal que no sobrepasen sus propios límites. Tampoco podrán estacionarse vehículos en las zonas destinadas a la circulación, con excepción de la empresa administradora y su personal autorizado. Debiendo sujetarse a las siguientes disposiciones:

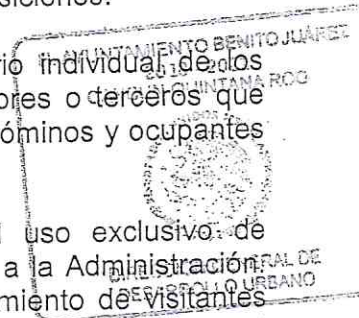
4.1.19.1.- Todos los lugares están designados y cada condómino es propietario individual de los lugares señalados en su escritura de compraventa, sus causahabientes, sucesores o terceros que directa o indirectamente deriven de ella su derecho; siempre que se trate de condóminos y ocupantes del condominio en calidad de propietarios y/o arrendatarios.

4.1.19.2.- Así mismo, habrá cajones de estacionamiento asignados para el uso exclusivo de proveedores, visitantes al condominio, visitantes a la Unidad Privativa M y S y/o a la Administración. Quedando estrictamente prohibido a los condóminos que empleen el estacionamiento de visitantes para sus vehículos, toda vez que son de uso temporal. La Administración de Condominio sólo contará con dos lugares de estacionamiento permanentes.

4.1.19.3.- Para tener acceso al condominio, los vehículos de los condóminos o residentes deberán portar en lugar visible la calcomanía que identifica al automóvil como residente del Condominio y en su caso, portar los elementos electrónicos (Tags) que permitan el acceso automático al área de estacionamiento asignada.

4.1.19.4.- A las visitas y proveedores que acudan al condominio en automóvil, se les entregará en la caseta de entrada un tarjetón que los identifique, mismo que deberán colocar en un lugar visible en el parabrisas por la parte interior del vehículo y que deberán entregar a la salida. Estos vehículos siempre deberán estacionarse en el lugar que le sea designado por el personal autorizado.

4.1.19.5.- Cajones de Visitas. Los condóminos no podrán utilizar los cajones destinados a visitantes ni los asignados a otros departamentos, aun cuando nadie los ocupe. Los cajones de estacionamiento destinados a visitantes únicamente podrán ser ocupados por periodos máximos de 24 (veinticuatro) horas. Los cajones para vehículos que transporten personas con capacidades especiales, no podrán ser ocupados por los Condóminos, sin embargo, en caso de que el censo de Condóminos determine que no todos los cajones de esta naturaleza serán ocupados, el Administrador podrá permitir el uso de estos como si se tratase de cajones de estacionamiento para visitantes; sin embargo, siempre se dará prioridad a los vehículos que transporten personas con capacidades especiales, por lo que aún y en el caso que un cajón de esta naturaleza hubiere sido utilizado por visitantes, en cualquier momento se podrá pedir que se desocupe para ser usado según su destino original, es decir, como cajón de estacionamiento para personas con capacidades especiales.



4.1.19.6.- Cualquier daño a la propiedad que un condómino ocasione; a los autos, muros, columnas, tuberías de agua, gas, electricidad, llaves de agua y protecciones a las mismas, será responsabilidad directa del condómino y/o sus visitantes y/o causahabientes que lo ocasione, sin responsabilidad para el Condominio y/o la Administración.

4.1.19.7.- La velocidad máxima de los vehículos será de 10 (diez) kilómetros por hora y deberá ser conducidos de acuerdo con los señalamientos y sentidos de circulación.

4.1.19.8.- Los automóviles, motocicletas, bicicletas y en general todo tipo de automotores que se encuentren estacionados en lugares prohibidos o lugares no asignados o excediendo el plazo de 24 horas en los cajones de visitas, serán removidos mediante grúas con cargo al condómino infractor independientemente de las sanciones que determine el comité de vigilancia por reincidencia. Una vez retirados, serán remitidos a las autoridades de tránsito correspondientes a efecto de que disponga de ellos en términos de lo dispuesto por el Reglamento de Tránsito Municipal.

4.1.19.9.- No se podrá patinar, usar bicicletas y/o motocicletas en las áreas de estacionamiento.

4.1.19.10.- Los visitantes, quienes, para tener acceso al condominio, deberán contar con la autorización del condómino que visiten. No deberán dejar sus autos en la vía de entrada a los edificios. Si tienen una fiesta o reunión y se necesitare lugares de estacionamiento adicional; tendrá que dar aviso a la administración y solo esta podrá conceder la autorización temporal correspondiente, asignando lugares de estacionamiento adicionales, siempre y cuando haya lugares disponibles.

4.1.19.11.- El área destinada para ascenso y descenso de pasajeros ("Motor Lobby") sólo podrá ser ocupada por vehículos en periodos no mayores a 5 (cinco) minutos.

4.1.20.- Control de acceso al Condominio.

4.1.20.1.- Toda persona que pretenda ingresar al Condominio, deberá registrarse en la caseta de vigilancia del Condominio y previa entrega de una identificación oficial vigente con fotografía, recibirán una tarjeta electrónica o gafete de identificación, que deberán portar en un lugar visible mientras permanezcan dentro del Condominio, gafete que se devolverá a la hora de su salida, con la consecuente entrega de su identificación.

4.1.20.2.- Los visitantes o invitados deberán proporcionar el nombre del Condómino u Ocupante a quien visitan, por lo que sólo se les permitirá la entrada al Condominio previa autorización del Condómino u Ocupante. Los Condóminos, Ocupantes y empleados de estos se les extenderá el control de acceso en forma permanente y los visitantes, proveedores se les otorgará un control de acceso temporal.

4.1.20.3.- En lo referente a los empleados domésticos, el Condómino u Ocupante al que le preste dicho servicio, quedará obligado a acudir a la oficina de control de seguridad del Condominio a fin de dar de alta en el registro de empleados domésticos a la persona que prestará dicho servicio, lo anterior con el fin de que se le otorgue el acceso al Condominio. De igual forma, el Condómino u Ocupante estará obligado a acudir a la oficina de control de seguridad a dar de baja al empleado doméstico, una vez que este último deje de prestarle sus servicios.

4.1.20.4.- El Desarrollador tendrá en todo momento el derecho de ingresar al Condominio y a cualquiera de sus áreas comunes, con la finalidad de promover la venta y/o arrendamiento de cualquiera de las Unidades Privativas que puedan ser sujetas a arrendamiento o enajenación por parte

del Desarrollador. Este derecho lo conservará el Desarrollador mientras ostente la propiedad de cualquiera de las Unidades Privativas de acuerdo con la Escritura Constitutiva. También tendrá el Desarrollador el derecho de promover eventos encaminados a promover la venta de las Unidades Privativas en cualquiera de las áreas comunes, siempre que éstos respeten las normas que en relación con festejos establece el presente Reglamento.



4.1.20.5.- Considerando que al Condominio lo integran dos Unidades Privativas que son una marina y un área de atención a clientes que son propiedad del Desarrollador, el acceso a personas que no sean Condóminos, ocupantes ni invitados de éstos siempre estará garantizado, siempre y cuando el acceso sea con el único fin de realizar cualquier tipo de actividad en estas áreas privativas y debiendo respetar los visitantes, las normas relativas al acceso de éstos que establece el presente Reglamento.

4.1.21. De las Reglas Generales de Convivencia.

4.1.21.1.- Queda prohibido realizar reuniones en las áreas comunes del condominio en los lugares no habilitados para ello, como pueden ser áreas ajardinadas, terraza común, lobby, lounge, kids club, gimnasio, spa, etc. Cualquier reunión en el interior de las Unidades Privativas deberá ser notificada a la administración por el Condómino respectivo, entregando también una lista con el nombre de los invitados, para tomar las medidas necesarias y poder facilitar y agilizar la entrada de las personas que acudan al evento.

4.1.21.2.- Cuando algún Condómino realice algún evento privado (fiestas o reuniones), deberá de hacerlo evitando provocar ruido y otras conductas molestas o nocivas para sus vecinos. En caso de producirse ruido o actos de molestia, el o los Condóminos afectados lo comunicarán al personal de seguridad y éste lo pondrá, en conocimiento del Condómino que realice el evento, solicitar que se modere el ruido y/o el volumen de la música de inmediato, si ocurriera una segunda queja se deberá suspender el ruido completamente y en el supuesto de existir una tercer queja, el evento deberá terminarse en ese mismo momento, o el Condómino responsable será acreedor a una multa de 6 (seis) meses de cuota de mantenimiento.

4.1.21.3.- Está prohibido promover cualquier acto de proselitismo, ya sea de tipo religioso, político, demostraciones de venta, etc., cuya realización moleste o perjudique la sana convivencia entre los habitantes del Condominio.

4.1.21.4.- Queda prohibido el encendido de máquinas, herramientas, motores o cualquier otro tipo de aparatos que puedan emitir vibraciones o ruido entre las 18:00 p.m. a las 10:00 a.m. horas, de lunes a sábado y los domingos quedan prohibidos las 24 horas.

4.1.22.- Cortinas Anticiclónicas.

4.1.22.1.- Sólo se permitirá la colocación de las cortinas anticiclónicas que autorice el Desarrollador. El cambio de tipo de cortina o su color deberá ser aprobado en Asamblea de Condóminos y los cambios serán aplicables a la totalidad de las Unidades Privativas de tal manera que se dé uniformidad al Condominio que le permita mantener una sola imagen de fachada.

4.1.22.2.- En caso de que las autoridades de protección civil del estado den aviso de la aproximación de un huracán o de una tormenta tropical, la totalidad de los condóminos procederán a colocar las cortinas anticiclónicas para la debida protección de las Unidades Privativas y de sus contenidos. El momento de su colocación o utilización y su levantamiento será determinada por el Administrador del Condominio.

4.1.22.3.- Cualquier omisión de cualesquiera de los Condóminos de colocar las cortinas para enfrentar un posible siniestro, será sancionada de acuerdo con el presente Reglamento y lo hará responsable de los daños y demás consecuencias que se ocasionen a otras Unidades Privativas o a las Áreas Comunes del Condominio.

4.1.22.4.- En caso de que algún Condómino no se encuentre presente en su Unidad Privativa para colocar las cortinas anticiclónicas, el Administrador procederá a abrir la Unidad Privativa de que se trate, ya sea con la llave entregada por el Propietario u Ocupante o mediante la contratación de un cerrajero, a efecto de realizar la colocación de estas. También podrá acceder a la Unidad Privativa para realizar cualquier arreglo preventivo de tal manera de que se salvaguarde la seguridad de las otras Unidades Privativas y/o de las Áreas Comunes.

4.2.- Derechos y Obligaciones.

4.2.1.- Los Condóminos tienen derecho exclusivo sobre su Unidad Privativa y derecho de copropiedad respecto de las Áreas Comunes, en proporción al Proindiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

4.2.2.- Los Condóminos, Ocupantes, sus visitantes, invitados, clientes, dependientes y empleados, ejercerán su derecho no exclusivo de hacer uso de las Áreas Comunes, conforme a su naturaleza y destino, asignados en la Escritura Constitutiva; sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás Condóminos.

4.2.3.- Todos los Condóminos tendrán voz y voto en las Asambleas, cuyo valor será igual al porcentaje que corresponda en función del Proindiviso asignado a su Unidad Privativa en la Escritura Constitutiva.

4.2.4.- El derecho de voto en la Asamblea podrá ser ejercido por el Condómino o por quien represente sus derechos, mediante carta poder debidamente firmada por el Condómino, ante dos testigos, en la que se hará constar: el derecho de dicho titular de ejercer el voto y el plazo durante el cual dicho titular podrá ejercer el voto del Condómino y si será para una Asamblea específica, en su caso.

La carta poder que se menciona, será necesaria incluso cuando quien represente los derechos del Condómino sea un Ocupante. En el caso de fideicomiso, en éste deberá preverse quien ejercerá el derecho de voto.

4.2.5.- A las asambleas del Condominio Maestro Puerto Cancún, acudirá el Administrador del Condominio y será él quien ejerza el derecho de voto en la asamblea del Condominio, conforme a lo que se establezca en su propio reglamento, de acuerdo con el Proindiviso que le corresponde en el Condominio Maestro, salvaguardando los intereses y derechos de las minorías, de conformidad con lo establecido en la Ley.

4.2.6.- En caso de que una Unidad Privativa sea propiedad de varias personas, el derecho de voto de dicha Unidad Privativa deberá ejercerse por el representante común que designen los copropietarios con carta poder firmada por los copropietarios ante dos testigos.

4.2.7.- El Condómino tiene el derecho de enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o disponer de cualquier otra forma, de su Unidad Privativa, sin limitación alguna; sin embargo, no podrá destinar su unidad privativa a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres, ni a los que se encuentran expresamente prohibidos en este Reglamento; centros de culto externo, empresas o despachos de servicios profesionales. Tampoco podrán ejecutar acto alguno que afecte la tranquilidad o seguridad

de los demás Condóminos u ocupantes del Condominio o actos que puedan afectar la seguridad o estabilidad de los departamentos, ni incurrir en omisiones que ocasionen los mismos resultados.

4.2.8.- El derecho de arrendamiento de la unidad privativa prohíbe la "Renta Vacacional" en cualquiera de sus modalidades, por lo que todo arrendamiento de unidad privativa será del conocimiento del administrador del condominio, a quien se le entregará copia del contrato respectivo para su registro, el cual deberá tener un periodo de ocupación mínimo de 3 (tres meses), debiendo identificar a los arrendatarios del inmueble y demás ocupantes. El Condómino sólo podrá dar un nuevo aviso de arrendamiento una vez concluido el periodo del contrato vigente y en caso contrario, se entenderá que el mismo contrato vigente fue una "Renta Vacacional" quedando sujeta a las sanciones que se indican en el presente Reglamento.

4.2.9.- El personal doméstico, choferes, escoltas en general cualquier empleado de los condóminos estarán bajo su estricta responsabilidad tanto de su contratación como sus relaciones laborales, dejando en paz y a salvo los derechos de los demás condóminos, así como los de la Administración. Asimismo, están obligados a cumplir con las siguientes medidas:

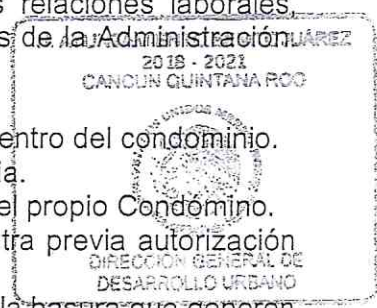
1. El personal de servicio invariablemente deberá portar su identificación dentro del condominio.
2. Al salir del condominio entregará la identificación al personal de vigilancia.
3. El personal no podrá ser contratado por interpósita persona que no sea el propio Condómino.
4. El personal contratado solo podrá sacar maletas, paquetes, bultos u otra previa autorización por escrito del condómino e informar la administración previa a su salida.
5. El personal de los condóminos deberá recoger el agua que derramen y la basura que generen cuando laven los automóviles en los estacionamientos, y deberán guardar los utensilios en su correspondiente bodega y/o área privativa que corresponda, nunca dejándolos en el lugar de estacionamiento designado.
6. El acceso de escoltas, personal de seguridad o cualquier otro nombre con el que se les denomine, no está permitido en el Condominio, por lo que, cualquier visitante que acceda al condominio y utilice este tipo de servicios para su protección, deberán permanecer fuera del conjunto condominal, aplicándose de igual forma para los Condóminos salvo que sea designado espacio específico para ello o permanezcan en el lugar de estacionamiento del Condómino, quedando estrictamente prohibido portar armas por este tipo de personal dentro del condominio sin excepción alguna.

4.2.10.- Los Condóminos o residentes, deberán dar aviso por escrito a la Administración de las altas y bajas de su personal de planta y/o temporal.

4.2.11.- Los Condóminos deberán asumir los impuestos y demás cargas fiscales que, por su propiedad particular y proporción de los bienes comunes, les correspondan legalmente. De igual manera, cada Condómino u ocupante pagará independientemente los servicios de luz, teléfono y demás servicios y derechos que utilice en forma exclusiva en su unidad privativa.

4.2.12.- Los Condóminos cubrirán independientemente del impuesto predial de su propiedad individual, la parte que les corresponda respecto de los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos que debido al Condominio les afecten como causantes.

4.2.13.- Los Condóminos deberán acatar las medidas de control de acceso, sanitización, densidades de ocupación y uso de áreas comunes que se determinen por parte de la administración, en función de las medidas que se adopten por el Estado, en función de la situación sanitaria del mismo. Pudiéndose



negar el acceso a los visitantes que no cumplan con las medidas sanitarias correspondientes o presenten una amenaza o peligro para la salud de los propietarios, ocupantes y colaboradores.

4.3.- Prohibiciones.

4.3.1.- Está expresamente prohibido a los Condóminos, Ocupantes, visitantes, invitados, clientes, contratistas y cualquier otro tercero que labore, visite o ingrese a una Unidad Privativa y/o Área Común del Condominio:

4.3.1.1.- Realizar actos u omisiones que afecten la paz, tranquilidad y comodidad de los demás Condóminos, así como de sus respectivos Ocupantes y/o terceros; o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y/o debida operación del Condominio; así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

4.3.1.2.- Realizar obras en el interior de su unidad, sin el consentimiento previo y por escrito del Administrador;

4.3.1.3.- Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su Unidad Privativa, que impidan o hagan ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorben o dificulten el uso de las Áreas Comunes o que ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los demás Condóminos y/o sus Ocupantes, empleados, visitantes o invitados, en su caso.

4.3.1.4.- Realizar cualquier actividad que sea contrario a la moral y a las buenas costumbres y que afecte la tranquilidad y/o seguridad de los ocupantes generando un deterioro al buen aspecto del Condominio, respecto de su Unidad Privativa y de las Áreas Comunes.

Para los efectos de lo anterior, se considera:

a). Contrario a la moral o a las buenas costumbres; destinar la unidad privativa para establecer en ella cualquier negocio prohibido por las Leyes o por este Reglamento, además de todo aquel giro que contravenga el destino general del Condominio; que es el de casa habitación unifamiliar exclusivamente, porque no podrá establecerse ninguna negociación de cualquier índole.

b). Que afecte la tranquilidad y/o seguridad de los ocupantes; hacer uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, debido a la velocidad de que desarrollen, el ruido que produzcan, su naturaleza explosiva o inflamable, la energía de corriente eléctrica que produzcan o por causas análogas, en cuanto pongan en peligro la integridad física, la salud o los bienes de los ocupantes, independiente del daño que llegara a causar al inmueble.

c). En general los condóminos no harán, ni dejarán hacer por personas que ocupen su inmueble permanente o transitoriamente; nada que pueda menoscabar el buen aspecto físico, moral y prestigio del condominio.

4.3.1.5.- Consumir drogas o enervantes, usar cualquier tipo de armas en las Áreas Comunes y al interior de las Unidades Privativas, por lo que a la persona que sea sorprendida contraviniendo esta disposición, será consignada por el Administrador a las autoridades competentes.

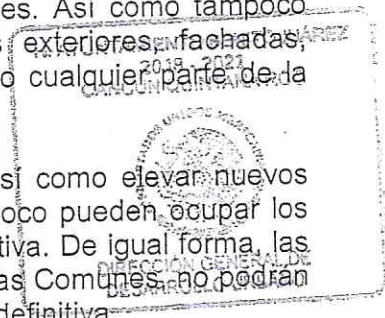
4.3.1.6.- El consumo de bebidas alcohólicas únicamente podrá ser en áreas específicas tales como el área de lounge, en los horarios y condiciones que especifique el Administrador.



4.3.1.7.- Queda estrictamente prohibido: (i) el consumo de bebidas alcohólicas dentro del área de la Alberca, Kids Club y todas aquellas que no sean las señaladas en el párrafo anterior; (ii) El uso de la alberca sin ducharse previamente; (iii) Llevar al área de la alberca vasos de vidrio y refrescos en botella de vidrio; (iv) Usar colchones, botes neumáticos, etc. cuando estos puedan molestar a los otros usuarios así como también tablas o salvavidas hecho con material de anime; (v) Entrar en la alberca con zapatos o zapatillas sucios de tierra, o en trajes inadecuados para el baño; (vi) Circular en trajes de baño en áreas distintas a las de la alberca o a las que den acceso a ella; y (vii) Tirar cualquier clase de desperdicios en el área de la alberca. El usuario deberá dejar el área de la alberca limpia y en orden.

4.3.1.8.- Anunciar y/o promover la venta de su Unidad Privativa en el Condominio y/o en las Áreas Comunes, lo cual podrá hacerse únicamente en los espacios señalados por el Administrador, para tal efecto.

4.3.1.9.- Alterar el diseño, decoración, color o estructura de las caras exteriores de puertas que den a las Áreas Comunes o bien a pasillos, vestíbulos, terrazas, jardines o balcones. Así como tampoco podrá alterarse el diseño, decoración, color o estructura de las paredes exteriores, fachadas, pasamanos, protecciones de los balcones, herrería de ventanas o ventanas o cualquier parte de la Unidad Privativa que dé al exterior de la misma.



4.3.1.10.- Ocupar las azoteas, techos o colocar cualquier objeto en éstas, así como elevar nuevos pisos o hacer obras de cualquier tipo en su Unidad Privativa; así como tampoco pueden ocupar los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros lugares ajenos a su Unidad Privativa. De igual forma, las fachadas o las terrazas, ya sea que correspondan a Unidades Privativas o Áreas Comunes, no podrán modificarse, ni se agregará a ellas construcción alguna, en forma provisional o definitiva.

4.3.1.11.- Construir sótanos adicionales, pisos nuevos, puertas de salida adicionales, excavaciones, ni realizar acto alguno que pudiera afectar la seguridad, conservación, salubridad o estética del Condominio.

4.3.1.12.- Instalar tendidos, colgar toallas, ropa, sábanas, trajes de baño, camisetas, pantalones, vestidos, zapatos, ni cualquier otro objeto similar en cualquier lugar visible desde el exterior de la Unidad Privativa o en las Áreas Comunes, de manera enunciativa, mas no limitativa: en los balcones, terrazas, azoteas, ventanas, barandales etc...

4.3.1.13.- Utilizar las instalaciones fijas, elementos fijos de decoración o de cualquier otra naturaleza que impida el acceso directo a los ductos de instalaciones comunes que formen parte de las Áreas Comunes, estando obligados en todo caso a permitir el acceso a su Unidad Privativa al personal de mantenimiento del Condominio para la conservación y reparación de las instalaciones de los ductos y las que los atraviesen.

4.3.1.14.- Realizar obras y colocar instalaciones, muebles u objetos, que obstruyan la fachada del Condominio o alteren su vista o imagen, debiendo respetar las especificaciones que, sobre la instalación de cortinas y/o persianas con vista al exterior y a cubos interiores, expida el Administrador. El color de las cortinas deberá ser estrictamente claro, citando de forma enunciativa más no limitativa los siguientes: Crudo, marfil o blanco.

4.3.1.15.- Usar los pasillos, corredores, rampas para personas con capacidades diferentes, escaleras, vestíbulos, azoteas y cualquier otro espacio externo de las Unidades Privativas, para efectuar reuniones, andar en bicicleta, patines, patinetas, o cualquier otro juguete o medio de transporte, excepto sillas de ruedas u otros medios que por razones médicas deban usarse.

4.3.1.16.- Usar los elevadores de forma distinta a la autorizada por el proveedor de estos.

4.3.1.17.- Colocar en las Áreas Comunes, en forma temporal o permanente, plantas, muebles o cualquier elemento ornamental, que no haya sido previamente autorizado por el Administrador.

4.3.1.18.- Colocar en fachadas, muros, ventanas por la parte interior o exterior, rótulos, placas, letreros, anuncios, señalizaciones, propaganda de cualquier tamaño, comunicaciones (excepto por aquellas que coloque el Administrador en relación con el Condominio) u objetos decorativos que desentonen o desarmonicen con la imagen interna y/o externa del Condominio, a juicio del Administrador.

4.3.1.19.- Hacer uso de estacionamiento ajeno a su Unidad Privativa, en tanto que sólo pueden hacer uso del estacionamiento privativo que se les haya asignado; salvo autorización expresa del titular de este.

4.3.1.20.- Votar en las Asambleas, respecto de las decisiones en que se encuentren directamente interesados él y/o cualquiera de sus ocupantes, visitantes, invitados, clientes, dependientes y/o empleados.

M. AYUNTAMIENTO BENITO JUÁREZ
2020 - 2021

4.3.1.21.- Limpiar las terrazas utilizando manguera o cubetas de agua, que generen escurrimientos o excesos de agua, ensuciando la fachada u otros departamentos. Haciéndose acreedores de una sanción las unidades privativas que incumplan bajo este supuesto.

4.3.22.- Está expresamente prohibido a los Condóminos y Ocupantes de las Unidades Privativas del Condominio, solicitar y/o contratar los servicios subordinados de cualquier miembro del personal activo de la Administración y/o de sus proveedores de servicios para las áreas comunes. Lo anterior en virtud de que dichos actos afectan la estructura y operatividad de la Administración del Condominio. En caso de contravenir lo antes señalado, el Administrador tendrá plena facultad de restringir el acceso al Condominio, de aquel trabajador que decida dejar de prestar sus servicios a la administración y/o a cualquiera de sus proveedores de servicios para las áreas comunes, con el fin de prestar sus servicios a un Condómino y/o Ocupante de alguna Unidad Privativa del Condominio. Dicha restricción de acceso estará vigente por un periodo de 60 (sesenta) días hábiles contados a partir de la fecha en que el trabajador dejó de prestar sus servicios a la administración y/o a cualquiera de sus proveedores de servicios.

ARTÍCULO 5.- USO DE LAS ÁREAS DE SALA-LOUNGE Y TERRAZAS.

5.1.- El Condominio consta de una sala-lounge y una terraza frente a la misma para uso exclusivo de los Condóminos y/o sus invitados. El horario de uso de las terrazas exteriores comunes y de la sala lounge será aquel que determine la administración. Sólo se permitirá un máximo de 25 (veinticinco) invitados por evento, incluidos niños y/o adolescentes, siempre y cuando se reserve el área respectiva con una antelación de 48 (cuarenta y ocho) horas.

5.2.- Los eventos a celebrarse en estas instalaciones son con el espíritu de convivencia entre vecinos e invitados, por lo que no podrán llevarse a cabo reuniones o eventos lucrativos, de promoción o propaganda de ningún tipo, salvo los eventos que tiene autorizados realizar el Desarrollador para la promoción y venta de las Unidades Condominales en los términos del presente Reglamento.



5.3.- Podrán hacer uso de estas áreas únicamente los Condóminos que no presenten adeudos de cuotas ordinarias y/o extraordinarias de mantenimiento o de Fondo de Reserva o Equipamiento de lo contrario la solicitud no será autorizada por la Administración hasta que se cubran los adeudos respectivos.

5.4.- Para el uso de las áreas de sala-lounge y terrazas el Condómino interesado deberá dejar a la Administración un depósito por la cantidad de \$ 10,000.00 M.N. (Diez mil pesos 00/100 moneda nacional) para garantizar la integridad de los Bienes e Instalaciones Comunes, y una vez finalizado el evento la Administración devolverá íntegramente dicho depósito al Condómino, siempre y cuando las áreas de eventos y sus muebles e instalaciones sean entregados sin ningún daño. En caso de haber algún daño en las áreas referidas, la Administración reparará dichos daños con cargo al depósito dejado por el Condómino respectivo, y de existir algún remanente el mismo será devuelto. Si el valor de reparación de los daños ocasionados supera el monto del depósito aquí establecido, el faltante será exigido al Condómino correspondiente por la Administración, y en caso de negarse a su pago se le descontará de sus cuotas de mantenimiento. Lo anterior, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otra vía de resarcimiento de daños que proceda conforme a derecho.

5.5.- Para el uso de las áreas de eventos para reuniones familiares que no impliquen fiestas de más de 10 (diez) invitados (incluidos el Condómino y su familia directa (esposa (o) e hijos), no se requerirá dejar el depósito en garantía mencionado en el artículo anterior, y los días viernes, sábado y domingo, se reservarán las mesas respectivas con el guardia de seguridad, dándole prioridad al que llame primero y que no haya usado las áreas mencionadas durante las últimas semanas.



5.6.- Está prohibido:

- I.- Colocar clavos o material parecido en las paredes y columnas.
- II.- Pegar cinta canela y/o masking tape en paredes y columnas para no dañar la pintura.
- III.- Colocar globos y adornos en las lámparas o ventiladores, ya que son muy frágiles y pueden desprenderse ocasionando un accidente.
- IV.- El uso de juegos pirotécnicos.
- V.- Poner mesas y sillas en áreas verdes no habilitadas para ello.
- VI.- El uso de asadores dentro de las áreas para eventos y terrazas de departamentos.
- VII.- El uso de cualquier tipo de entretenimiento de fiesta, que, de manera enunciativa más no limitativa, pueden ser inflables, trampolines, tumbings, caballos mecánicos, bungees, o similares, etc.
- VIII.- El ingreso al condominio de chóferes, escoltas, guardaespaldas o similar, ya sea de invitados, propietarios o usuarios. Éstos deberán permanecer en todo momento fuera del condominio. Así mismo, no podrán acceder al condominio para utilizar los servicios sanitarios, ni de ningún tipo sin excepción alguna.

5.7.- En caso de realizar algún evento con música sólo se permitirá hasta las 23:00 horas, siempre y cuando el volumen de ésta sea moderado y que no afecte la tranquilidad de los demás Condóminos. En caso de producirse ruido o conductas molestas los Condóminos afectados se lo comunicarán al personal de seguridad y éste lo pondrá en conocimiento del Condómino que realice el evento, para que modere el ruido y/o volumen de la música de inmediato, si ocurriera una segunda queja, se deberá suspender el ruido completamente y en caso de haber una tercer queja, el evento deberá terminarse de inmediato, o el Condómino responsable será acreedor a una multa de 6 (seis) meses de cuota de mantenimiento.

5.8.- Es obligación del Condómino que utiliza el área de eventos dejarla completamente limpia y depositar la basura resultante dentro del contenedor habilitado para ello, ya que en caso contrario

deberá pagar \$1,500.00 M.N. (Un mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) para la limpieza de dicha área.

5.9.- Queda prohibido introducir cualquier clase de mascota en el interior de las áreas de la sala-lounge y la terraza, asimismo queda prohibido fumar.

ARTÍCULO 6.- USO DEL ÁREA DEL GIMNASIO.

6.1 El uso del gimnasio es exclusivo para los condóminos, inquilinos, residentes y familiares que habiten las unidades privativas en línea directa y estará regulado por un reglamento con las disposiciones que el Administrador estime necesarias, de acuerdo con los lineamientos que determine la Asamblea de Condóminos y tomando siempre opinión del Comité de Vigilancia. Su uso quedará restringido para aquellos condóminos y en su caso, sus inquilinos, residentes y familiares, que no estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias o de Fondo de Reserva o Equipamiento, hasta que se cubran los adeudos respectivos.

6.2.- El horario para el uso del gimnasio será aquel que determine la administración.

6.3.- Se deberá utilizar vestimenta y calzado deportivo, y es indispensable el uso de toalla.

6.4.- No habrá un instructor contratado por el Condominio, por lo que cada usuario es responsable del correcto uso de los aparatos. Si algún Condómino quiere contratar un entrenador personal, deberá de realizar el registro respectivo con el Administrador a efecto de que le permitan al instructor el acceso al Condominio. El Condómino será responsable del comportamiento del entrenador por parte de cualquier Condómino o tener malas referencias del mismo, se le prohibirá la entrada al Condominio.

6.5.- Los aparatos deberán de dejarse en su lugar una vez utilizados y perfectamente limpios.

6.6.- Queda estrictamente prohibido el uso del gimnasio a menores de 14 (catorce) años.

6.7.- Queda estrictamente prohibido llevar comida, platos o cualquier artículo de vidrio o loza que presente un peligro en el gimnasio, así como aparatos de sonido, televisores o artículos voluminosos que puedan causar molestias a los demás Condóminos.

6.8.- Los usuarios del gimnasio lo utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el Condominio, ni el Desarrollador, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente.

6.9.- Queda prohibido introducir cualquier clase de mascota en el interior de las áreas del Gimnasio, asimismo queda prohibido fumar.

6.10.- El personal y la Administración no se hace responsable por objetos olvidados dentro del gimnasio.

6.11.- El usuario que descomponga cualquier aparato, por no usarlo correctamente o por negligencia, deberá pagar su compostura. Tratándose de familiares de los condóminos o de los usuarios autorizados, los responsables del pago serán los Condóminos cuyos familiares o usuarios autorizados hubieren causado el daño.

6.12.- Los usuarios deberán apagar los aparatos que utilicen cuando terminen de hacer uso de ellos y cerrar las puertas de las instalaciones del Gimnasio. Para el caso de que la puerta de acceso a tales áreas tenga llave y/o acceso biométrico el Administrador proveerá una copia y/o dará registro de acceso biométrico a cada Condómino o usuario autorizado.

6.13.- Queda establecido que el tiempo máximo para la utilización de cualquier aparato, será de 30 (treinta) minutos por persona, pudiendo continuar con el uso, en caso que no haya ningún otro condómino esperando para utilizarlo.

ARTÍCULO 7.- USO DEL ÁREA DEL SPA.

7.1 El uso del Spa es exclusivo para los condóminos, inquilinos, residentes y familiares que habiten las unidades privativas en línea directa y estará regulado por un reglamento con las disposiciones que el Administrador estime necesarias, de acuerdo con los lineamientos que determine la Asamblea de Condóminos y tomando siempre opinión del Comité de Vigilancia. Su uso quedará restringido para aquellos condóminos y en su caso, sus inquilinos, residentes y familiares, que no estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias o de Fondo de Reserva o Equipamiento, hasta que se cubran los adeudos respectivos.

7.2.- A solicitud de los Condóminos y Ocupantes, podrá reservarse el uso de las salas de masajes a través del Administrador o el personal de recepción por una hora diaria por apartamento y con una antelación de 24 horas. En caso de no existir reservas en un mismo día, el condómino puede usar la sala de masaje por el tiempo que desee. El horario de la sala de masajes será aquel que determine la administración. Los masajistas deberán ser registrados por cada Condominio con antelación a la prestación sus servicios, siendo la contratación de su trabajo sólo y exclusivamente responsabilidad del Condómino que lo requirió. En caso de tener cualquier tipo de queja con respecto de la conducta de un prestador de servicios de masaje o de tener malas referencias de él o ella, se le prohibirá la entrada al Condominio.

7.3.- No se permite la entrada a los menores, los adolescentes hasta 14 (catorce) años sólo podrán entrar acompañados de sus padres o tutores, por los riesgos que conllevan el uso de áreas calientes.

7.4.- Queda estrictamente prohibido que los hombres entren al Spa y/o regaderas de mujeres y viceversa.

7.5.- Queda estrictamente prohibido llevar comida, platos o cualquier artículo de vidrio o loza que presente un peligro en el Spa, así como aparatos de sonido, televisores o artículos voluminosos que puedan causar molestias a los demás Condóminos.

7.6.- Los usuarios del Spa lo utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el Condominio, ni el Desarrollador, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente.

7.7.- Queda prohibido introducir cualquier clase de mascota en el interior de las áreas del Spa, asimismo queda prohibido fumar.

7.8.- El personal y la Administración no se hace responsable por objetos olvidados dentro del Spa.



7.9.- El usuario que descomponga cualquier aparato, por no usarlo correctamente o por negligencia, deberá pagar su compostura. Tratándose de familiares de los condóminos o de los usuarios autorizados, los responsables del pago serán los Condóminos cuyos familiares o usuarios autorizados hubieren causado el daño.

7.10.- Los usuarios deberán apagar los aparatos que utilicen cuando terminen de hacer uso de ellos y cerrar las puertas de las instalaciones del Spa. Para el caso de que la puerta de acceso a tales áreas tenga llave y/o acceso biométrico el Administrador proveerá una copia y/o dará registro de acceso biométrico a cada Condómino o usuario autorizado.

ARTÍCULO 8.- USO DEL ÁREA DE CENTRO DE NEGOCIOS.

8.1 El uso del centro de negocios es exclusivo para los condóminos, inquilinos, residentes y familiares que habiten las unidades privativas en línea directa y estará regulado por un reglamento con las disposiciones que el Administrador estime necesarias, de acuerdo con los lineamientos que determine la Asamblea de Condóminos y tomando siempre opinión del Comité de Vigilancia. Su uso quedará restringido para aquellos condóminos y en su caso, sus inquilinos, residentes y familiares, que no estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias o de Fondo de Reserva o Equipamiento, hasta que se cubran los adeudos respectivos.

8.2.- El horario para el uso del centro de negocios será aquel que determine la administración.

8.3.- El uso del Centro de Negocios es para uso exclusivo de los condóminos, sus familiares y de sus invitados, limitando en todos los casos el número de invitados al cupo destinado. Para que un condómino pueda llevar uno o más invitados, se requiere reservar el uso del mismo a la Administración en horarios de oficina; sin este requisito no se permitirá el uso del mismo.

8.4.- En todo caso, la Administración se reserva el derecho de admisión de los invitados al Centro de Negocios. Los usuarios del Centro de Negocios están obligados a guardar dentro y fuera de ellas la debida compostura, a favor de la armonía del condominio. Los usuarios del Centro de Negocios están obligados a hacer buen uso del equipo y accesorios instalados en el mismo, los daños causados a los mismos serán de exclusiva responsabilidad del Condómino usuario o sus causahabientes y tendrán que pagar el importe que fije la Administración por dichos daños.

8.5.- Están prohibidas las reuniones de carácter político o religioso. El personal y la Administración no se hace responsable por objetos olvidados dentro del Centro de Negocios y se prohíbe fumar en esta área.

8.6.- Queda prohibido introducir cualquier clase de mascota en el interior de las áreas del Centro de Negocios.

8.7.- Está prohibido entrar con ropa húmeda, descalzo, con traje de baño y el uso de playera es obligatorio.

8.8.- Es obligación del Condómino que utiliza el área del Centro de Negocios dejarla completamente limpia y depositar la basura resultante dentro del contenedor habilitado para ello, ya que en caso contrario deberá pagar \$1,500.00 M.N. (Un mil quinientos pesos 00/100 moneda nacional) para la limpieza de dicha área.

8.9.- Los usuarios del Centro de Negocios están obligados a hacer buen uso del equipo y accesorios instalados en el mismo, los daños causados a los mismos serán de exclusiva responsabilidad del Condómino usuario o sus causahabientes y tendrán que pagar el importe que fije la Administración por dichos daños.



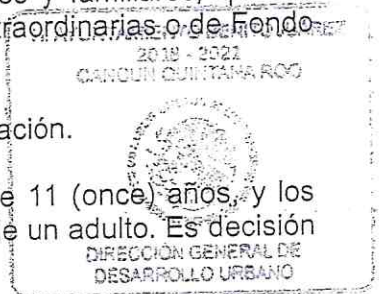
8.10.- Cada Condómino tendrá derecho a reservar el centro de negocios garantizado, *dos veces* al mes. En caso de requerirse más número de veces, la confirmación quedará sujeta a disponibilidad.

ARTÍCULO 9.- USO DEL ÁREA DE KIDS CLUB.

9.1 El uso del Kids Club es exclusivo para los condóminos, inquilinos, residentes y familiares que habiten las unidades privativas en línea directa y estará regulado por un reglamento con las disposiciones que el Administrador estime necesarias, de acuerdo con los lineamientos que determine la Asamblea de Condóminos y tomando siempre opinión del Comité de Vigilancia. Su uso quedará restringido para aquellos condóminos y en su caso, sus inquilinos, residentes y familiares, que no estén al corriente en el pago de sus cuotas de mantenimiento ordinarias y/o extraordinarias o de Fondo de Reserva o Equipamiento, hasta que se cubran los adeudos respectivos.

9.2.- El horario para el uso del Kids Club será aquel que determine la administración.

9.3.- Queda estrictamente prohibido el uso de este salón a niños mayores de 11 (once) años, y los niños menores de 5 (cinco) años deberán estar bajo la supervisión constante de un adulto. Es decisión y responsabilidad personal de los padres dejar a los niños solos en esta área.



9.4.- Queda estrictamente prohibido introducir comida, vasos o cualquier artículo de vidrio, de loza, metal o de cualquier material que represente un peligro para los niños, así como poner música con un volumen que pueda molestar a los demás Condóminos.

9.5.- No habrá encargado del área del salón de niños, por lo que cada Condómino será responsable del uso que éste haga del mismo y del comportamiento de los niños que estén bajo su cuidado. En caso de que un Condómino desee contratar los servicios de algún cuidador o cuidadora infantil, deberán ser registrados con antelación en la administración y el Condómino tendrá la responsabilidad laboral y personal respecto de los anteriores. En caso de tener cualquier tipo de queja con respecto de la conducta del cuidador o cuidadora contratado por el Condómino, o de tener malas referencias de estos, se le prohibirá la entrada al Condominio.

9.6.- Está prohibido remover el mobiliario, material y/o juegos didácticos del Kids Club.

9.7.- En caso de daños a los equipos por mal uso, se responsabilizará en su totalidad al padre del niño(a). El personal no se hace responsable por objetos olvidados dentro el Kids Club y se prohíbe fumar en esta área.

9.8.- Está prohibido ingresar mojado y deberán presentarse con ropa seca y limpia. Los usuarios del Kids Club, lo utilizarán bajo su propio riesgo y ni el Condominio, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente.

ARTÍCULO 10.- USO DEL ÁREA DE ALBERCAS.

10.1.- El Condominio cuenta con una alberca de uso exclusivo para adultos y otra de uso de niños que, dependiendo de la edad, podrán o no estar acompañados de un adulto.

10.2.- Tanto el uso de la alberca familiar como la de adultos, será exclusivo para Condóminos, residentes y sus visitantes ocasionales, debiendo observar las siguientes reglas. No se permite el uso de las piscinas a trabajadores domésticos (aún para cuidar a menores) ni a ningún otro empleado de los Condóminos.

10.3.- Solo se permitirán hasta 5 (cinco) invitados por Condómino invariablemente mismos que deberán estar acompañados por este último.

10.4.- El horario de uso de las albercas será aquel que determine la administración, pudiendo modificarse por mantenimiento, reparaciones o cambios relacionados con las estaciones del año, modificaciones que serán informadas previamente por la Administración.

10.5.- Los menores de 9 (nueve) años siempre deberán permanecer acompañados por un adulto.

10.6.- Está estrictamente prohibido arrojar basura o cualquier otro desperdicio, y a las personas que se les sorprenda haciéndolo, serán sancionadas y cubrirán los daños ocasionados. Los camastros, sillas y mesas no podrán meterse a la piscina. Los camastros son únicamente para acostarse y las sillas para sentarse, está prohibido ponerse de pie o brincar sobre los mismos y moverlos de su lugar. Así mismo, sólo se permite el uso de los camastros con toalla, quedando prohibido utilizarlos sin la toalla correspondiente.

Queda estrictamente prohibido para cualquier condómino o visitante:

1. Correr por el área circundante a la alberca.
2. Circular mojado por los pasillos y escaleras que a ella conducen.
3. Ingerir bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones de la alberca.
4. Dejar pelotas, salvavidas, tablas de natación u objetos dentro del agua.
5. Arrojarse con ropa al agua, salvo la adecuada.
6. Fumar dentro de la alberca y área circundante.
7. Patinar, usar bicicleta o cualquier otro juego similar.
8. Hacer uso de esta en estado de ebriedad o bajo el influjo de enervantes.
9. Usar la alberca antes de dos horas de haber ingerido alimentos.
10. Los clavados, por no contar con la profundidad para ello.
11. Introducir objetos de vidrio.
12. Mover los muebles de esta zona ni introducirlos a la misma.
13. La entrada de mascotas en el área de la alberca y mucho menos al interior de esta.
14. El uso de balones y juguetes que no sean propios para la piscina y que puedan causar daños o molestias a los Condóminos y Ocupantes.
15. Realizar fiestas o eventos sociales.
16. Ingresar a la alberca después de haber realizado cualquier actividad física que provoque sudor o ingresar a esta posterior al uso de bronceadores y/o aceites sin previo baño.
- 17.- Utilizar los elevadores con ropa mojada o en traje de baño que no esté completamente seco.

10.7.- Para lograr uniformidad en el área de las piscinas se deberá utilizar exclusivamente las toallas especificadas por la Asamblea de Condóminos y el uso de cualquier otra toalla está prohibido y deberá de ser retirada del área de piscina.

ARTÍCULO 11.- USO DE CANCHAS DE PÁDEL Y FUTBOL.



11.1.- Los condóminos, ocupantes y familiares directos que hagan uso de las canchas de pádel o fútbol deberán someterse a las siguientes reglas:

11.2.- Las canchas serán destinadas para la práctica exclusiva de pádel y fútbol, por lo que queda estrictamente prohibido usarlas para algún otro tipo de deporte diferente a los antes mencionados.

11.3.- Para poder hacer uso de las canchas de pádel y fútbol, será necesario que los condóminos, ocupantes y familiares directos se registren previamente con el personal de la administración. La reservación de los turnos para las canchas se realizará con el personal de la administración o a través de los medios electrónicos que señale la administración, con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. No se aceptarán reservaciones permanentes o por periodos continuos. El uso de las canchas está sujeto a disponibilidad.

- o 1 hora a la semana.
- o Más tiempo: sujeto a disponibilidad.
- o Reserva: mediante los mecanismos que para tal efecto establezca la Administración.

11.4.- El turno para utilizar las canchas de pádel y fútbol, seguirá rigurosamente el orden en que lo hayan reservado los condóminos, ocupantes y familiares directos, teniendo una tolerancia para comenzar a utilizarlas de quince minutos con relación al horario de la reserva. Después de estos quince minutos el Condómino, ocupante o familiar directo que no hubiera llegado perderá el turno de juego y este podrá ser utilizado por algún otro condómino, ocupante o familiar directo anotado en una lista de espera. En caso de no haber reservaciones los condóminos, ocupantes o familiares directos se irán anotando en esta lista de espera conforme vayan llegando a las instalaciones, siempre dentro del horario de uso de las mismas.

11.5.- Los condóminos, ocupantes y familiares directos tendrán derecho a utilizar las canchas por turnos con duración de una hora como máximo, a partir del horario de su reserva. Solamente podrán continuar jugando después de este turno de juego y cuando no existan otros reservados y/o condóminos, ocupantes o familiares directos anotados en lista de espera.

11.6.- Si llega el turno de jugar a una pareja o grupo y éstos están demorados o no están listos, se perderá el turno de juego y la pareja o grupo demorado pasará, en su caso, al final de la lista de espera.

11.7.- Para hacer uso de las canchas de pádel y fútbol, los condóminos, ocupantes y familiares directos deberán de utilizar la vestimenta y zapatos adecuados a cada superficie y requerimientos de las canchas, a fin de no causar deterioro a las mismas.

11.8.- Los condóminos, ocupantes y familiares directos podrán utilizar un servicio de boleros, bajo su responsabilidad y costo, no existiendo con la administración y el condominio, ninguna relación laboral o de cualquier tipo así como responsabilidad por accidentes, lesiones o cualquier daño que pudiesen sufrir.

11.9.- Los condóminos, ocupantes y familiares directos al hacer uso de las canchas, deberán sujetarse a las anteriores reglas, así como a cualquier otra disposición que establezca la administración del condominio.

11.10.- Las canchas serán para uso exclusivo de los condóminos, ocupantes, familiares directos y visitantes, siempre con la participación de los tres primeros; en consecuencia, no podrán ser prestadas, rentadas o dadas en uso bajo ningún concepto a terceros.

11.11.- Se permite la impartición de clases en las canchas. El condómino, ocupante o familiar directo que pretenda que su maestro de clases a otros condóminos, exclusivamente en el horario del turno de su reserva.

11.12. - La Administración podrá limitar el número de turnos de reservación al mes por cada unidad de propiedad exclusiva con el fin de garantizar un uso equitativo de las áreas comunes para todos los condóminos, ocupantes y familiares directos. De igual manera la administración podrá negar el uso o la reserva de estas áreas comunes a condóminos, ocupantes, familiares directos e invitados que no las utilicen de acuerdo a su naturaleza y/o no cumplan las reglas que establece este reglamento.

ARTÍCULO 12.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO.

12.1.- La Cuota de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias, así como las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva y del Fondo de Equipamiento, se asignarán a cada Unidad Privativa de conformidad con el Proindiviso señalado en la Escritura Constitutiva, definiéndose de la siguiente forma:

12.2.- **Gastos de Mantenimiento.** Gastos considerados por el Administrador para elaborar el Presupuesto de Egresos y aprobados por la Asamblea, necesarios para la operación, funcionamiento, administración y mantenimiento ordinario de las Áreas Comunes, que deberán ser cubiertos por todos los Condóminos a través del pago de la Cuota de Mantenimiento. En esta cuota también se incluirán los gastos necesarios para realizar el decorado especial del Edificio en festividades como navidad, día de muertos, etc. Tanto el decorado de festividades especiales como el presupuesto de estas serán autorizados por la Asamblea de Condóminos.

12.3.- **Presupuesto Egresos.** Es el presupuesto de gastos elaborado por el Administrador, que deberá ser aprobado por la Asamblea y el cual estará integrado por todos los gastos relacionados con la operación: pago de seguros, mantenimiento, funcionamiento, administración y reparación de las Áreas Comunes, las contribuciones federales, estatales y municipales que deban cubrirse respecto de las Áreas Comunes y la contraprestación del Administrador y en su caso, las Cuotas de Mantenimiento del Condominio, las cuotas extraordinarias del Condominio y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva de este.

12.4.- Cada año el Administrador presentará a la Asamblea el Presupuesto de Egresos a ejercerse durante el año calendario siguiente; por lo que la Asamblea resolverá aprobar o modificar dicho presupuesto. El presupuesto a que se refiere este artículo, será actualizado conforme se haga necesario según las condiciones económicas prevalecientes en el país y tomando en cuenta el acuerdo que se determine en la Asamblea General respectiva y por lo menos deberá incluir:

- a) Los gastos de Administración, conservación, reparación, adquisición, reposición de implementos y maquinaria, que exijan las diversas partes de propiedad común del condominio.
- b) Sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo al servicio de los intereses comunes del Condominio.
- c) Impuestos, derechos y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los Condóminos en forma colectiva.
- d) Consumo de agua, predial, energía eléctrica, teléfono, aire acondicionado y demás que causen los bienes y servicios comunes incluyendo los de la Oficina de Administración

- e) Adquisición de utensilios y materiales necesarios para la conservación y limpieza de los bienes comunes del Condominio.
- f) Los gastos de reconstrucción en caso de destrucción parcial de menos de las tres cuartas partes del valor total del Condominio, de conformidad con lo dispuesto por la Ley.
- g) Los gastos para la decoración del condominio en festividades especiales.
- h) En general las que determine la Ley, este Reglamento y las que acuerde la Asamblea General de Condóminos en términos de la Ley.



12.5.- En caso de que no se apruebe el Presupuesto de Egresos o que el Administrador omita elaborar alguno de ellos o ambos, continuará vigente, según sea el caso, el Presupuesto de Egresos aprobado para el año inmediato anterior, previa actualización con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

12.6.- La Cuota de Mantenimiento, será exigible a los Condóminos a partir de los primeros cinco días hábiles de cada año calendario y podrá ser cubierta en una sola exhibición por adelantado con el descuento aprobado por la Asamblea, en su caso, o divididas en 12 (doce) mensualidades iguales y consecutivas durante el año calendario de que se trate, según haya sido aprobado por la Asamblea.

12.7.- En caso de que por disposición legal o por así considerarlo las autoridades hacendarias y bancarias en el país, no sea posible abrir cuentas bancarias a favor del Condominio, deberá constituirse una Asociación Civil que estará integrada por las personas que la Asamblea de Condóminos designe, salvo de que se trate de su constitución que podrá hacerse por cualquier persona física o moral. La Asociación Civil será la encargada de administrar los fondos y recursos financieros del Condominio y hacer las erogaciones correspondientes para el debido mantenimiento de este y cuando este reglamento se refiera al pago de cuotas, fondos de reserva y demás aportaciones que deben hacer los Condóminos, se entenderá que la obligación será cumplida haciendo los pagos correspondientes en las cuentas bancarias en las que la Asociación Civil sea titular. Los depósitos y pagos realizados a las cuentas de la Asociación Civil, para todos los efectos legales se entenderán realizadas al Condominio y las erogaciones que realice el Administrador en estas cuentas, se entenderán realizadas por el Condominio. El Administrador de la Asociación Civil será designado en la Asamblea del Condominio y confirmado en la propia asamblea de la Asociación Civil. El Comité de Vigilancia del Condominio también será el Comité de Vigilancia en la Asociación Civil a efecto de exigir todo tipo de responsabilidad legal al Administrador del Condominio quien también fungirá como Administrador de la Asociación Civil.

12.8.- Las Cuotas Extraordinarias y las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, serán exigibles en el tiempo, forma y por los montos acordados en la Asamblea que haya aprobado el pago de estas a cargo de los Condóminos. Las disminuciones en el fondo de reserva deberán ser repuestas dentro del bimestre siguiente a aquel en que se presente mediante contribuciones adicionales de los Condóminos.

12.9.- En caso de que cualquier Condómino no pague en tiempo y forma la Cuota de Mantenimiento y/o las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva y Fondo de Equipamiento, dicho Condómino estará obligado al pago de las cuotas adeudadas, más el Interés Moratorio del 3%(tres por ciento) mensual sobre saldos insolutos de cada concepto omitido.

12.10.- Si el Condómino incurre en incumplimiento reiterado del pago en tiempo y forma de la Cuota de Mantenimiento y/o de las Cuotas Extraordinarias y/o de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, el Administrador deberá ejercer las acciones legales correspondientes para obtener de manera coactiva el pago de las mismas, incluyendo el cobro de los intereses moratorios que apliquen.

12.11.- El mantenimiento, reparación, operación, buen funcionamiento y administración de todas las Áreas Comunes estarán bajo la responsabilidad del Administrador y con cargo a los Presupuestos de Egresos que correspondan. Para ello, el Administrador podrá subcontratar los servicios de mantenimiento, reparación y operación de cualquier tercero.

12.12.- El Administrador con la aprobación de la Asamblea, podrá establecer Cuotas Extraordinarias para cubrir Gastos Extraordinarios, según sea el caso, por lo que serán pagaderas en la forma y tiempo que determine la Asamblea al momento de su aprobación.

12.13.- En caso de que se obtengan productos del usufructo de las partes comunes, estos serán destinados al incremento del Fondo de Reserva.

12.14.- El Administrador, previa aprobación del Comité de Vigilancia y con cargo al Presupuesto de Egresos, podrá llevar a cabo el mantenimiento de cualesquiera otros bienes o instalaciones que no formen parte de las Áreas Comunes, incluyendo bienes de dominio público y otros bienes destinados al uso de todos los Condóminos.

12.15.- El Administrador, con cargo al Presupuesto de Egresos o en su defecto con cargo al Fondo de Reserva, llevará a cabo la reparación, mantenimiento y reposición de las áreas de estacionamiento, sin que para ello requiera de aprobación previa de la Asamblea o del Comité de Vigilancia.

12.16.- El Administrador dentro de los primeros 3 (tres) días hábiles de cada mes calendario, elaborará avisos de pago, a nombre de cada Condómino. Tales avisos contendrán como mínimo el importe de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, Fondo de Reserva, Penas Convencionales, Intereses Moratorios y demás cargos aplicables adeudados por el Condómino destinatario del aviso.

12.17.- **Pagos parciales.** En caso de efectuarse pagos parciales respecto de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, los Intereses Moratorios se calcularán sobre el saldo.

12.17.1.- Los pagos parciales se aplicarán primero a cubrir los Intereses Moratorios y las Penas Convencionales; posteriormente las Cuotas de Mantenimiento, las Cuotas Extraordinarias, las cantidades que integran el Fondo de Reserva y en caso de haber remanente, cualquier saldo pendiente de cubrir.

12.17.2.- El Administrador, llevará un libro de adeudos en donde anotará por cada Unidad Privativa, el concepto omitido de pago, el monto, los Intereses Moratorios o Penas Convencionales aplicables, el nombre del Condómino, la ubicación de la Unidad Privativa y la referencia a los artículos aplicables del presente Reglamento.

12.17.3.- El Administrador podrá hacer público los adeudos, mediante avisos que fijará en las Áreas Comunes que considere convenientes, señalando nombre del Condómino u Ocupante, ubicación de la Unidad Privativa y cantidades omitidas; sin que con ello el Administrador incurra en responsabilidad alguna.

12.18.- Las cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias, fondos y demás obligaciones, son de carácter obligatorio, no pudiéndose compensar, o dejar de pagar por causas terceras como; inconformidades o criterios personales, ya que, de no realizarse, se aplicarán las políticas de corte y suspensión de servicios previstos en la ley.

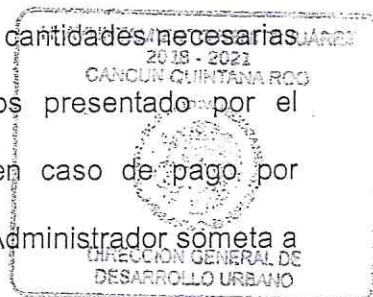
ARTÍCULO 13.- ASAMBLEA DE CONDÓMINOS.



13.1.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y sus resoluciones serán obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo aquellos ausentes o disidentes, así como para sus Ocupantes.

13.2.- En la Asamblea se tratarán diversos asuntos de interés común de todos los Condóminos, tales como:

- a) El nombramiento y remoción del Administrador.
- b) El monto de la contraprestación del Administrador.
- c) El otorgamiento de facultades al Administrador, adicionales a las expresamente señaladas en este Reglamento.
- d) El establecimiento del monto y forma de la garantía que el Administrador deberá otorgar respecto del cumplimiento de sus obligaciones.
- e) La designación, remoción y ratificación de los miembros que integrarán el Comité de Vigilancia, y en su caso, la retribución de los mismos.
- f) El otorgamiento de facultades al Comité de Vigilancia, adicionales a las expresamente señaladas en este Reglamento.
- g) La forma de pago de Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias, cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, a cargo de los Condóminos.
- h) La revisión, modificación y aprobación del Presupuesto de Egresos presentado por el Administrador.
- i) Otorgar descuentos en el pago de las Cuotas de Mantenimiento en caso de pago por adelantado.
- j) La revisión y en su caso aprobación del estado de cuenta anual que el Administrador someta a su consideración.
- k) La modificación al presente Reglamento.
- l) La modificación de la Escritura Constitutiva.
- m) Los demás asuntos señalados en el presente Reglamento.
- n) La aprobación de las políticas de cobranza y corte de servicios a morosos



13.3.- **Periodicidad.** Las Asambleas deberán celebrarse por lo menos una cada 6 (seis) meses en lo que corresponde a las Ordinarias, en tanto que las Extraordinarias se celebrarán cuantas veces sean convocadas, lo anterior conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y conforme a lo previsto en la Ley.

13.4.- **Convocatoria.** Las Asambleas deberán llevarse a cabo cuando sean convocadas por el Administrador, el Comité de Vigilancia o los Condóminos que representen por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del Proindiviso con derecho a voto en la Asamblea o conforme a lo previsto en la Ley.

13.4.1.- Las convocatorias para la asamblea, se harán por lo menos con 15 (quince) días naturales de anticipación y se indicará lo que se tratará en la reunión, el lugar, la hora y fecha, notificándoseles a los propietarios por medio de volantes, además de la colocación de avisos en lugares visibles del condominio. En el caso de que alguna votación, hubiera algún empate, el presidente de la asamblea tendrá el voto de calidad.

Quedan validadas las convocatorias por medios electrónicos, con el fin de garantizar que la difusión de estas, lleguen al cien por ciento de los condóminos. Debiendo guardar la administración copia de dicha convocatoria con la evidencia del envío.

13.4.2.- Los condóminos podrán convocar a asamblea sin intervención del Administrador, cuando acrediten, ante juez competente, que representan como mínimo la cuarta parte del valor del condominio.

13.4.3.- La asamblea será válida sin necesidad de convocatoria previa cuando asista la totalidad de los propietarios del condominio.

13.5.- Lugar. Las Asambleas se celebrarán en el lugar que para tal efecto se señale en la convocatoria respectiva, que deberá estar ubicado en la Ciudad de Cancún, Estado de Quintana Roo, México.

Asimismo, se podrán celebrar asambleas por vía remota, mediante video conferencias, o salas virtuales, en cuyo caso se designará igualmente un presidente, un secretario y dos escrutadores para que levanten la lista de asistencia, y certifiquen la existencia del quorum respectivo, según el tipo de asamblea que se trate. En el caso de las asambleas se celebren virtualmente o por vía remota, las cartas poder, no tendrán validez.

13.6.- Votación. Cada Condómino goza de un número de votos igual al Proindiviso, asignado a su Unidad Privativa.

Se suspenderá el derecho de voto de los Condóminos, conservando únicamente el derecho de voz:

- a) Por la falta de pago de dos o más Cuotas de Mantenimiento;
- b) Por la falta de pago de dos o más Cuotas Extraordinarias;
- c) Por la falta de pago en dos o más ocasiones de las aportaciones necesarias para integrar el Fondo de Reserva; y
- d) Por sentencia judicial que condenen al pago de daños y perjuicios a favor del Condominio y éste no haya sido cubierto.


Lo anterior no será aplicable para el Desarrollador, quien en todo momento tendrá derecho de voz y voto en la Asamblea, respecto de las Unidades Privativas que no hayan sido entregadas.

13.8.- Quórum. Para que una Asamblea se considere legalmente instalada en virtud de primera convocatoria, deberá estar presente el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso; en segunda convocatoria, deberá estar presente por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Proindiviso; en tercera o ulterior convocatoria se declarará instalada con los Condóminos que asistan y las resoluciones se tomarán por mayoría de los Condóminos presentes.

13.9.- Resoluciones. Las resoluciones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los Condóminos presentes.

13.10.- Se requiere el voto favorable de las mayorías especiales del total del Proindiviso en los siguientes casos:

- a) Modificación de la Escritura Constitutiva: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso.

- 
- b) Terminación del Condominio: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso.
 - c) Modificación del presente Reglamento: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso.
 - d) Modificación o Revocación de las medidas adoptadas por el Administrador: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso.
 - e) Sistema de Control y Vigilancia del Condominio: voto favorable de quienes representen el 75 % (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso.
 - f) Demandar a un Condómino por incumplir reiteradamente sus obligaciones: voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del indiviso.
 - g) Modificar el porcentaje de descuento aplicable respecto de las Cuotas de Mantenimiento; voto favorable de quienes representen el 70% (setenta por ciento) del Proindiviso.

13.11.- Asambleas sin Previa Convocatoria. Podrá llevarse a cabo la Asamblea sin previa convocatoria, en caso de que se encuentre representado el 100% (cien por ciento) del Proindiviso.

13.12.- Resoluciones fuera de la Asamblea. Las resoluciones adoptadas fuera de Asamblea, con el voto favorable de quienes representen el 100% (cien por ciento) del Proindiviso, en términos de la Escritura Constitutiva serán validas y tendrán los mismos efectos que aquellas tomadas por los Condóminos en una Asamblea, siempre y cuando se otorguen por escrito, ratificado ante fedatario público.

13.13.- Presidente y Secretario. La Asamblea será presidida por un Condómino designado en la misma Asamblea con el voto favorable de quienes representen una mayoría simple del Proindiviso. El Administrador, fungirá como secretario de la Asamblea; y en caso de que el Administrador sea una persona moral, el secretario de la Asamblea será la persona física que ésta designe.

13.14.- Escrutadores. El Condómino que presida la Asamblea deberá nombrar uno o más escrutadores de entre los Condóminos presentes en la Asamblea o cuyos derechos se encuentren debidamente representados en la misma, que determinarán el Proindiviso presente o el que se encuentra debidamente representado en dicha Asamblea.

13.15.- Actas de Asamblea. De las resoluciones que se tomen en la Asamblea, el secretario de la Asamblea levantará el acta correspondiente, la cual deberá ir firmada por el presidente y el secretario de la misma, los escrutadores y el Comité de Vigilancia; además de acompañarse con una lista de asistencia, en donde se asentarán los nombres y firmas de los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

13.16.- Libro de Actas de Asamblea. El Administrador llevará un libro de actas de asamblea, que se integrará con todas las actas de Asamblea que se celebren respecto del Condominio, con sus correspondientes listas de asistencia firmadas por los Condóminos presentes o representados en la Asamblea.

13.17.- Libro de Registro de Condóminos.- El Administrador llevará un libro de registro de los datos generales de los Condóminos, así como los datos relativos a su Unidad Privativa, la información relativa de quien pueda representar su derecho de voto y los domicilios para recibir cualquier tipo de

notificación; los nombres de todas las personas autorizadas por el Condómino para recibir cualquier aviso o notificación, con sus correspondientes domicilios y demás datos que considere necesarios para la debida identificación del Condómino y su Unidad Privativa.

13.17.1.- La base de datos que con motivo de la información asentada en el libro de registro de Condóminos, se integre, será considerada con el carácter de confidencial y como tal el Administrador únicamente podrá utilizarla para la buena operación, funcionamiento y administración del Condominio; quedando estrictamente prohibida su divulgación a terceros, así como el darle un uso indebido, a menos que exista consentimiento previo y por escrito del Condómino respecto del cual se este proporcionando la información contenida el libro de registro de Condóminos.

13.17.2.- El Administrador será el responsable de proteger el libro de registro de Condóminos, para lo cual deberá tomar las acciones pertinentes para preservar el carácter confidencial de la información contenido en dicho libro, para evitar su pérdida, robo, extravío, divulgación indebida o inadvertida; así como para evitar que se encuentre disponible al público en general, por cualquier medio.

ARTÍCULO 14.- ADMINISTRADOR.

14.1.- El Administrador durará en su cargo (1) un año y será designado por la Asamblea, con excepción del primer Administrador, que será nombrado libremente por el Desarrollador.

El Administrador actuará frente a terceros como representante de los Condóminos y será el responsable de la administración, mantenimiento, operación y vigilancia de las Áreas Comunes. Adicionalmente, el Administrador será el encargado de vigilar y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la Escritura Constitutiva, este Reglamento y las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

14.2.- Obligaciones del Administrador. El Administrador tendrá además de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento, de manera enunciativa, más no limitativa, las siguientes:

a) Realizar todos los actos de administración y conservación de las Áreas Comunes.

b) Realizar las obras necesarias de mantenimiento y reparación sobre Áreas Comunes y aquellas instalaciones de servicios públicos o privados que benefician a todos los Condóminos.

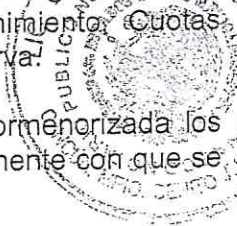

c) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea.

d) Elaborar los Presupuestos de Egresos para cada ejercicio anual.

e) Determinar el importe de las Cuotas de Mantenimiento, de las Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.

f) Cobrar y recibir el pago por concepto de Cuotas de Mantenimiento, de Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva, así como darles el destino asignado en el presupuesto de egresos.

g) Efectuar los Gastos de Mantenimiento y Gastos Extraordinarios del Condominio, conforme a lo señalado en el Presupuesto de Egresos.

- 
- h) Expedir el recibo correspondiente por el pago de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y de las cantidades necesarias para integrar el Fondo de Reserva.
- i) Rendir a la Asamblea la cuenta anual en la que se exprese de manera pormenorizada los gastos a realizarse con cargo a los Presupuestos de Egresos y el saldo remanente con que se cuente para el año siguiente.
- j) Convocar a Asamblea de conformidad con los términos de este Reglamento.
- k) Actuar como el representante legal de los Condóminos respecto a todas las materias relacionadas con las Áreas Comunes del Condominio.
- l) Otorgar y/o delegar los poderes y las facultades del presente Reglamento, en todo o en parte, así como revocarlos.
- m) Custodiar con el debido cuidado el libro de actas de Asamblea y el Libro de Registro de Condóminos.
- n) Seleccionar, contratar y, en su caso, despedir al personal contratado para mantener las Áreas Comunes y celebrar cualquier contrato necesario para tales fines.
- o) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros establecidos en el presente Reglamento.
- p) Contratar una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de sus obligaciones.
- q) Autorizar las remodelaciones solicitadas.
- r) Autorizar las mudanzas solicitadas.
- 

14.3.- El Administrador, previa aprobación de la Asamblea, podrá establecer limitaciones respecto del uso de las Áreas Comunes, tomando en cuenta los siguientes lineamientos:

- i. Se podrán adoptar reglas en relación con el mejor uso de las Áreas Comunes, incluyendo aquellas que limiten el número de invitados autorizados para utilizar las Áreas Comunes.
- ii. Se podrá suspender temporal o definitivamente el derecho de uso de cualquier Condómino sobre las Áreas Comunes por infracción a al presente Reglamento y/o a cualquier Disposición Aplicable.
- iii. No se permitirá, ni podrá llevarse a cabo acto o actividad alguna que sea ilícita, indecente o contraria a las buenas costumbres o a la moral o que de cualquier otra forma no cumpla con el espíritu general del Condominio.

14.4.- El Administrador durante los primeros diez días de los meses de enero y junio de cada año calendario, deberá actualizar la lista con los datos generales de los propietarios de las Unidades Privativas del Condominio.

14.5.- El Administrador en calidad de apoderado general de los Condóminos tendrá, respecto de las Áreas Comunes del Condominio, los siguientes poderes y facultades:

14.5.1.- General para Pleitos y Cobranzas, por virtud del cual en términos del primer párrafo del artículo 2810 del Código Civil de Quintana Roo y sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana, podrá:

- a) Intentar o desistirse de toda clase de procedimientos, inclusive del amparo y ante las autoridades del trabajo.
- b) Transigir y celebrar convenios judiciales y/o contratos con personas físicas o morales.
- c) Comprometer en árbitros.
- d) Absolver y articular posiciones.
- e) Recusar.
- f) Subastar y hacer cesión de bienes.
- g) Recibir pagos.
- h) Consentir resoluciones judiciales.
- i) Presentar denuncias y querellas en materia penal, y para desistirse de ellas cuando así lo permita el Código Penal.
- j) Coadyuvar con el Ministerio Público.
- k) Comparecer ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en nombre y representación del Condómino.
- l) Despedir personal en nombre y representación del Condómino previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.

14.5.2.- General para Actos de Administración, de los bienes que integran las Áreas Comunes del Condómino, en los términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana y del artículo 2554 del Código Civil Federal.

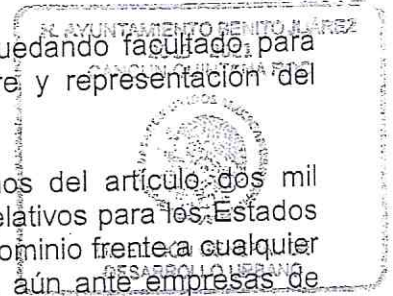
14.5.3.- General para Actos de Administración en Materia Laboral, por virtud del cual en términos del segundo párrafo del artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo, sus correlativos Códigos Civiles de las demás entidades de la República Mexicana, del artículo 2554 del Código Civil Federal y de los artículos 11 y 692 fracciones II y III de la Ley Federal del Trabajo, podrá:

- a) Promover y representar al Condómino en toda clase de juicios laborales en todas sus instancias, incluido el juicio de amparo, hasta su total culminación.
- b) Comparecer en nombre y representación del Condómino ante el sindicato del trabajador, la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades laborales señaladas en el artículo 523 de la Ley Federal del Trabajo, gestionando y promoviendo todos los trámites administrativos que sean necesarios ante los departamentos, unidades administrativas y dependencias oficiales de dichas autoridades, hasta su total terminación.



- c) Representar al Condómino en las audiencias de conciliación, demanda y excepciones, ofrecimiento y admisión de pruebas que se celebren ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje en el Estado de Quintana Roo o en cualquier otra entidad dentro de la República Mexicana.
- d) Despedir personal en nombre y representación del Condómino, previo acuerdo con el Comité de Vigilancia.
- e) Celebrar toda clase de convenios de carácter conciliatorio en materia laboral y obligar al Condómino a su cumplimiento ante las Juntas Federales y Locales de Conciliación y Arbitraje o fuera del mismo.
- f) Intentar toda clase de acciones de carácter laboral, contestar demandas, oponer excepciones, ofrecer y rendir pruebas, absolver posiciones como representante legal del Condómino, alegar y cumplimentar laudos.

14.5.4.- General para Abrir, Cerrar y Administrar Cuentas Bancarias, quedando facultado para abrir, mantener y cerrar cualquier tipo de cuenta(s) bancaria(s) en nombre y representación del Condominio.



14.5.5. Especial para Actos de Administración, para que en los términos del artículo dos mil quinientos cincuenta y tres del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos para los Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal, para representar al Condominio frente a cualquier dependencia gubernamental y organismos descentralizados y centralizados, aún ante empresas de participación estatal mayoritarias o minoritarias, en todos los niveles de Gobierno, sean Federales, Estatales o Municipales, incluyendo sin limitación a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, Secretaría de Salud, Servicio de Administración Tributaria, la Tesorería General del Estado, la Secretaría de Trabajo y Previsión Social, el Instituto Mexicano del Seguro Social, Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; para de forma enunciativa mas no limitativa, iniciar, proseguir, contestar o finiquitar asuntos administrativos, formular, firmar y obtener inscripciones, registros y/o documentos ante las entidades mencionadas, dar los avisos fiscales necesarios derivados de la operación de la poderdante y celebrar toda clase de actos, convenios y contratos con dichas entidades, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa la inscripción de la poderdante, o en su caso modificaciones, en el Registro Federal de Contribuyentes ("RFC"), la obtención de la Firma Electrónica Avanzada ("FIEL") y de la Clave de Identificación Electrónica Confidencial ("CIEC").

14.5.6.- General para Suscribir Títulos de Crédito, en los términos del artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para suscribir, otorgar, librar, y en cualquier otra forma negociar toda clase de títulos de crédito en nombre del Condominio.

Los citados artículos 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo y 2554 del Código Civil Federal, son del tenor literal siguiente:

Artículo 2810 del Código Civil para el Estado de Quintana Roo.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga en todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales para ejercer actos de dominio, con la sola excepción de la donación, que en este Código es un negocio jurídico personalísimo para el donante y por tanto no admite la representación en cuanto a éste, bastará que se diga que dichos poderes generales se dan con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quieran limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones o se otorgarán al respecto poderes especiales.

Los notarios insertarán este Artículo en los testimonios de los poderes que ante ellos se otorguen. Lo mismo hará al calce del poder y antes de las firmas de la ratificación si es que en el texto del documento no lo hubieren insertado los interesados, los funcionarios ante quienes los otorgantes y los testigos ratifiquen sus firmas de conformidad con la fracción II del Artículo 2807 en relación con el 218 y el 2811. Sin esta inserción, los aludidos testimonios y las mencionadas ratificaciones carecerán de todo efecto legal.

Artículo 2554 del Código Civil Federal.- En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastará expresar que se dan con ese carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas.

En los poderes generales, para ejercer actos de dominio, bastará que se den con ese carácter para que el apoderado tenga todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos.

Cuando se quisieren limitar, en los tres casos antes mencionados, las facultades de los apoderados, se consignarán las limitaciones, o los poderes serán especiales.

Los notarios insertarán este artículo en los testimonios de los poderes que otorguen.

14.6.- Para el ejercicio de las facultades que requieran una cláusula especial, será necesario el voto favorable de quienes representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Pro Indiviso.

ARTÍCULO 15.- COMITÉ DE VIGILANCIA.

15.1.- El Comité de Vigilancia, es el órgano del Condominio encargado de supervisar el correcto desempeño de las funciones encomendadas al Administrador.

15.2.- El Comité de Vigilancia estará integrado por un Presidente, un Secretario y los Vocales que estime determinar la Asamblea del Condominio; los cargos serán honoríficos.

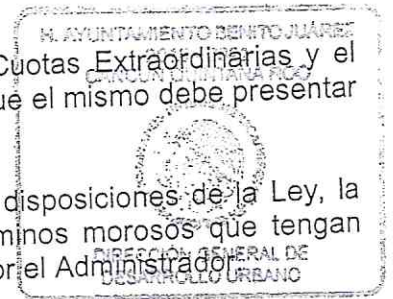
15.3.- Tanto los miembros titulares del Comité de Vigilancia, como los suplentes, serán nombrados en la Asamblea y durarán en su cargo hasta 1 (un) año, pudiendo ser reelectos por otro término igual. Los miembros del Comité de Vigilancia no tendrán derecho a recibir remuneración alguna por los servicios prestados, salvo que la Asamblea apruebe lo contrario.

15.4.- Los miembros del Comité de Vigilancia podrán ser removidos de su cargo conjuntamente o individualmente, en caso de incumplimiento de sus obligaciones y cuando así lo decida la Asamblea en la que voten favorablemente quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del Proindiviso.

15.5.- En caso de que cualquier miembro titular del Comité de Vigilancia renuncie o sea removido por la Asamblea en términos de este Reglamento, la misma Asamblea deberá nombrar a su sustituto, en tanto ello ocurra el suplente del miembro que renunció o fue removido ocupará su cargo.

15.6.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Vigilar que el Administrador dé cabal cumplimiento a los acuerdos tomados en la Asamblea, así como a las disposiciones que se contemplan en la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.
- b) Revisar el contenido de los estados de cuenta presentados por el Administrador en la Asamblea.
- c) Corroborar el destino del Fondo de Reserva.
- d) Cuidar y supervisar el manejo de las Cuotas de Mantenimiento, Cuotas Extraordinarias y el Fondo de Reserva, así como exigir el otorgamiento de la garantía que el mismo debe presentar para caucionar su manejo.
- e) Informar a la Asamblea sobre los casos de incumplimiento de las disposiciones de la Ley, la Escritura Constitutiva y del Reglamento, así como de los Condóminos morosos que tengan adeudos con el Condominio y deban ser requeridos judicialmente por el Administrador.
- f) Coadyuvar con el Administrador siempre que éste así lo solicite, en hacer observaciones a los Condóminos sobre sus obligaciones e incumplimiento a las mismas.
- g) Presentar anualmente un reporte de actividades por escrito a la Asamblea.
- h) Cuidar de la buena gestión y eficiencia del Administrador, recibir quejas de los Condóminos en contra del mismo y tomar las medidas que estime convenientes en vista de dichas quejas.
- i) Convocar a la Asamblea cuando el Administrador no lo haga dentro del plazo previsto para tales efectos en este Reglamento.
- j) Informar a los Condóminos de cualquier irregularidad cometida por el Administrador.
- k) Previo acuerdo con el Administrador, dar su conformidad para la realización de obras en las Áreas Comunes, sin necesidad de celebrar Asamblea siempre que el monto total de las obras realizadas dentro del ejercicio de que se trate no exceda de un 10% (diez por ciento) del total del Presupuesto de Egresos correspondiente al año en que se requiere realizar la obra.
- l) Resolver los asuntos que no estén reservados al Administrador, ni a la Asamblea.
- m) Las demás facultades otorgadas en el presente Reglamento y en la Ley.



15.7.- El Comité de Vigilancia se reunirá en Cancún, Quintana Roo cuando sea convocado por cualquiera de sus miembros o por el Administrador con tres días hábiles de anticipación. El aviso deberá contener la fecha, hora y lugar de la reunión y será firmada por el convocante y entregado en el domicilio de cada miembro del Comité de Vigilancia. Las reuniones se considerarán legalmente integradas para tomar cualquier resolución o acción, cuando se encuentren presentes los tres miembros propietarios o los suplentes. De dichas reuniones se levantará la respectiva acta, firmada por todos los miembros presentes del Comité de Vigilancia, las actas se asentarán en un libro que al efecto lleve el Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 16.- SEGUROS.

16.1.- El Administrador podrá contratar y mantener vigentes pólizas de seguro que considere necesarias para proteger al Condominio Blume. Las coberturas de dichas pólizas deberán ser aprobadas en Asamblea por los Condóminos.

16.2. En caso de presentarse un siniestro y se tenga la obligación de pagar cantidades relacionadas con el seguro, como pueden ser deducibles, coaseguros, etc., el Administrador podrá disponer del dinero que integra el Fondo de Reserva para realizar el pago de las cantidades solicitadas por la compañía aseguradora y cubrir estos conceptos. En caso de que la cantidad entregada por las compañías aseguradoras por reparación de los daños e indemnizaciones sea insuficiente para reparar cualquier daño o sustituir cualquier equipo del Condominio, el Administrador podrá disponer las cantidades que sean necesarias del Fondo de Reserva para complementar los gastos, de tal manera que las reparaciones y sustituciones se hagan lo más pronto posible.

16.3. Toda cantidad tomada del Fondo de Reserva será repuesta con Cuotas Extraordinarias que deban hacer los Condóminos que serán aprobadas en la Asamblea correspondiente. El Administrador deberá convocar la celebración de la Asamblea Extraordinaria para determinar las cuotas extraordinarias que permitan resarcir el Fondo de Reserva en los términos que establece el presente Reglamento.

ARTÍCULO 17.- SANCIONES.

17.1.- El incumplimiento a este Reglamento y demás Disposiciones Aplicables, además de lo dispuesto en el caso concreto, dará lugar a la aplicación de cualquiera de las siguientes sanciones:

- a) Amonestación verbal o por escrito,
- b) Publicación en el pizarrón de avisos del Condominio que coloque para tales efectos el Administrador y en la gaceta que en su caso publique el Condominio,
- c) El pago de una Pena Convencional, equivalente a tres cuotas de mantenimiento, por cualquier violación a las disposiciones del presente reglamento, en caso de reincidencia o ser acreedor a una segunda o tercera sanción, la pena convencional se incrementará a cinco cuotas de mantenimiento,
- d) El pago del equivalente a diez cuotas de mantenimiento y el pago de los daños y perjuicios causados, en caso de que el Condómino no coloque las cortinas anticiclónicas al presentarse cualquier aviso de huracán o tormenta tropical,
- e) El pago del equivalente a diez cuotas de mantenimiento y el pago de los daños y perjuicios causados si se otorga la Unidad Privativa en renta vacacional como fue definido el presente Reglamento.

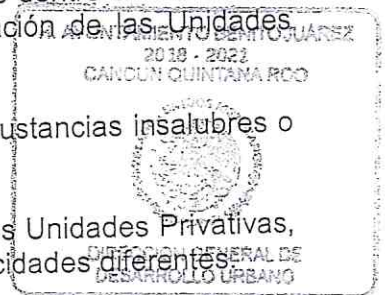
- f) El pago del equivalente a diez cuotas de mantenimiento y el pago de los daños y perjuicios causados, en caso de que el Condómino u Ocupante inicie trabajos de remodelación sin contar con la autorización del Administrador.
- g) Limitar el uso y goce de Áreas Comunes; y
- h) Procedimiento de liquidación y venta forzada de la Unidad Privativa.



La facultad prevista en el presente artículo será ejercida por el Administrador, previa aprobación del Comité de Vigilancia, en cuyo caso el Administrador podrá imponer dichas sanciones sin tener que contar con la aprobación del Comité de Vigilancia, cuando el Condómino omita el pago de 2 (dos) o más Cuotas de Mantenimiento o cuando haga caso omiso de la amonestación que se le haya formulado por haber infringido el presente Reglamento.

17.2.- Independientemente de que el incumplimiento al presente Reglamento y/o a las Disposiciones Aplicables, dará lugar a la imposición de alguna de las sanciones señaladas en el artículo 16.1 del presente Reglamento, se consideran como faltas imputables a los Condóminos u Ocupantes, ya sea que las cometan éstos directamente o sus familiares, visitantes, empleados, las siguientes, que de igual forma serán sancionadas:

- a) Escandalizar u originar ruidos de más de 65 (sesenta y cinco) decibeles dentro de su Unidad Privativa, aunque ello tenga como origen música o trabajos de reparación de las Unidades Privativas.
- b) Obstruir las Áreas Comunes y lugares de paso con cualquier objeto o sustancias insalubres o inconvenientes.
- c) Estacionarse en cajones de estacionamiento que sean asignados a otras Unidades Privativas, así como utilizar cajones exclusivos para visitantes o personas con capacidades diferentes.
- d) Transitar en las Áreas Comunes, en estado inconveniente o bajo los efectos del alcohol o de alguna otra droga.
- e) Ofender de palabra o acción al personal contratado por el Administrador para prestar servicios al Condominio o a cualquier persona que habite en el Condominio.
- f) Maltratar o destruir las Áreas Comunes o utilizarlas de manera distinta a su uso normal o destino.
- g) Utilizar los cajones de estacionamiento asignado para efectuar reparaciones de los vehículos o guardar bienes muebles o para estacionar camiones, trailers, lanchas o cualquier otro vehículo náutico.
- h) Exceder los límites de velocidad máxima de 10km/h dentro del área de estacionamiento del Condominio.
- i) Queda prohibido deteriorar, destruir los señalamientos y rótulos pertenecientes al Condominio.
- j) Se deberán de respetar los cajones de estacionamiento designados a vehículos que transporten personas con capacidades especiales.
- k) Dañar o utilizar zonas restringidas sin la debida autorización del Administrador.



- l) Incumplir con los lineamientos que indiquen el Administrador del Condominio para los casos de mudanzas.
- m) Incumplir con los lineamientos que indiquen el Administrador del Condominio para los casos de remodelaciones.
- n) Las demás que determine la asamblea general o el administrador, que se harán públicas en zonas visibles del condominio, o en su caso, en la gaceta que se publique en el condominio, y cualquier otro causal que no esté relacionada en el presente reglamento, y que genere una molestia, daño o perturbación de la tranquilidad y bien estar del condominio.

17.3.- Para la imposición de las sanciones, se atenderá a la naturaleza y gravedad de la acción u omisión que haya dado lugar al incumplimiento, por lo que no se seguirá un orden, pudiendo aplicarse a juicio del Administrador más de una sanción en cada caso específico.

Se considera grave, la reincidencia en el incumplimiento del presente Reglamento o de las Disposiciones Aplicables; o cuando el daño material causado sea superior a tres cuotas de mantenimiento vigentes al momento de la violación del Reglamento.

17.4.- En caso de que el incumplimiento al Reglamento y/o a las Disposición Aplicables tenga prevista una sanción específica, será ésta la que se aplicará.

17.5.- Las sanciones se aplicarán independientemente de la reparación del daño causado ya sea a las Unidades Privativas y/o a las Áreas Comunes; por lo que el Condómino responsable del daño deberá reparar éste a su costa y volviendo las cosas al estado en que se encontraban antes del daño.

17.6.- El estado de liquidación de adeudos, firmado por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, que será ejercida cuando un Condómino haya incurrido en omisión en el pago de obligaciones en tres ocasiones consecutivas o no.

17.7.- En caso de que un Condómino pague algún concepto al que se encuentre obligado en términos del presente Reglamento, mediante cheque, la imposibilidad de su cobro por falta de fondos dará lugar a pagar el equivalente al 20% (veinte por ciento) de la cantidad omitida, en los términos señalados por el artículo 193 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

17.8.- Respecto de un Condómino que esté en mora o en incumplimiento de las Disposiciones Aplicables de éste Reglamento o de la Escritura Constitutiva, la Asamblea acordará con el voto favorable de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso, que es responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos, lo que se le demandará judicialmente; además de ser obligado judicialmente a vender su Unidad Privativa conjuntamente con el derecho de copropiedad que tenga respecto de las Áreas Comunes.

17.9.- El Administrador se encargará que respecto de cada adeudo que tenga cualquier Condómino por concepto de Cuotas de Mantenimiento o Extraordinarias, Fondo de Reserva o por algún otro concepto, dicho Condómino cubra la totalidad del adeudo, incluyendo los Intereses Moratorios.

ARTÍCULO 18.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

18.1.- Cualquier desavenencia, disputa, litigio, controversia o reclamación derivado de la aplicación, interpretación, ejecución e incumplimiento del presente Reglamento y las Disposiciones Aplicables serán resueltas de acuerdo a la legislación vigente en el Estado de Quintana Roo, ante los tribunales competentes con jurisdicción en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo; renunciando las partes contendientes, desde ahora, al fuero que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro.



ARTÍCULO 19.- TERMINACIÓN DEL CONDOMINIO.-

19.1.- El Condominio podrá terminar en los siguientes casos: a) por acuerdo unánime de quienes representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso; b) por la concentración en una sola persona de la totalidad de las Unidades Privativas, debiendo además realizar dicho propietario una declaración unilateral de la voluntad en tal sentido.

ARTÍCULO 20.- NORMAS DE USO Y CONVIVENCIA DEL CONDOMINIO.

20.1.- Las normas de uso y convivencia, así como las sanciones que se puedan ir generando durante el proceso de operación del mismo, podrán ser propuestas por el administrador y el comité de vigilancia, esto, con el fin de agilizar la operación y garantizar el uso y buenas costumbres dentro del condominio.

Estas normas, se revisarán y ratificarán en asamblea general, siendo aprobadas por mayoría simple.

20.2.- Las normas y las sanciones, en caso de no estar contempladas en el presente reglamento, se harán tomando como referencia la ley vigente en materia condominal.

