

**THE
WESLEY**



P L A Y A S

**THE
WESLEY**

**REGLAMENTO CONDOMINIO
THE WESLEY**



P L A Y A S

07 de Octubre del 2024

OBJETIVO GENERAL

El presente reglamento se expide con base a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, de conformidad a la establecido en los Artículos 1, 2, 3 y 4 y demás aplicables, así como los Artículos 926, 932, 933 y 934 del Código Civil para el Estado de Baja California y tiene como objetivo preservar y regular la integridad de la propiedad, uso, aprovechamiento, posesión y mejoras que se lleven a cabo en el Condominio The Wesley; así como salvaguardar sus características, áreas verdes, espacios y elementos públicos comunes del condominio, así como la armonía arquitectónica de los departamentos con el conjunto. Asimismo, promover la participación activa de sus residentes dentro de una comunidad socialmente integrada, orientada y regulada por este reglamento, con el fin de buscar el bien común y mejorar su calidad de vida, incrementar la plusvalía de su patrimonio familiar, prestigio social, seguridad física y patrimonial.

ASPECTOS GENERALES

Para efectos del presente reglamento, a los condóminos, visitantes y servidores de Condominio The Wesley, se les denominará “Usuarios”. Para la mejor atención de los Usuarios, el equipo de Administración y Operación, tiene conocimiento de todos los procedimientos incluidos en el presente reglamento y su principal objetivo es que las instalaciones se mantengan en las mejores condiciones para el uso y disfrute de los Usuarios. El entendimiento, participación y aceptación de las Normas y Políticas establecidas en el presente reglamento por cada uno de los usuarios nos dará la oportunidad de mantener la integridad y seguridad del Condominio The Wesley.

DEFINICIONES

Administrador: Es la persona física o moral responsable de la sana operación del condominio, quien será nombrado por la Asamblea General para tal efecto. Un primer administrador podrá ser nombrado por el promovente del Condominio.

Área Común: Son el conjunto de áreas y bienes de uso común que pertenecen en forma de proindiviso a los Condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Régimen, por la Escritura Constitutiva y por el Reglamento Interno del Condominio.

Asamblea General: Es la Asamblea General de Condóminos, órgano supremo del bien inmueble en Condominio, que se celebra previa convocatoria y en la cual los Condóminos tratan, discuten y resuelven asuntos de interés común respecto del bien inmueble.

Condominio: Es la modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su Unidad privativa y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, la Escritura Constitutiva y el Reglamento.

Condómino: Es la persona física o moral, propietaria o poseedora originaria o derivada de una o más Unidades en el Condominio “The Wesley”, beneficiaria de los efectos de cualquier título legal.

Copropiedad: Son los bienes comunes que pertenecen a los Condóminos proindiviso, es decir, sin división material de partes, expresado en una parte alícuota y sujeta a las disposiciones de la Ley, que no está sujeta a la acción de división, salvo en el caso de extinción.

Cultura Condominal: Es todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del Régimen de Propiedad en Condominio, el respeto y la tolerancia, la responsabilidad y cumplimiento, la corresponsabilidad y participación, así como la solidaridad y la aceptación mutua.

Cuota Extraordinaria: Es la cantidad que cada Condómino debe aportar, proporcional al valor de su propiedad exclusiva con relación al Condominio (Indiviso), para cubrir gastos extraordinarios por adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, previa aprobación de la Asamblea General de Condóminos.

Cuota Ordinaria: Es la cantidad que cada Condómino debe aportar mensualmente, proporcional al valor de su propiedad exclusiva con respecto al Condominio (Indiviso), para cubrir los gastos de administración, mantenimiento y operación. Misma que será determinada en Asamblea General de Condóminos.

Escritura Constitutiva: Es la escritura pública o documento privado que contenga la declaración unilateral de voluntad, por la que se constituya el régimen en condominio para un inmueble determinado;

Ley: Es la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California;

Oficialías Conciliadoras: Son las autoridades competentes dentro de los Ayuntamientos para desahogar los procedimientos arbitrales y para resolver controversias en materia de propiedad en condominio;

Indiviso: Es la proporción que guarda el valor nominal de cada Unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las Unidades que integran el Condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los Condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su Unidad o fracción con relación al valor total del Condominio, así como el pago de las cuotas condominales correspondientes;

Reglamento Interno: Es el presente Reglamento, el cual deberá ser agregado a cada contrato y escritura del Condominio "The Wesley". Contiene las pautas a que deberán sujetarse los Condóminos, Usuarios o quien disfrute del Condominio, en relación al uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes.

Promovente: Es la persona física o moral que tramita o promueve ante las autoridades competentes, la constitución o modificación del régimen de propiedad condominal del Condominio "The Wesley".

Residente: Es la persona que, en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una Unidad de propiedad exclusiva.

Visitante: Es cualquier persona que, sin ser Condómino o Usuario, se encuentre de manera autorizada dentro de las instalaciones del Condominio "The Wesley", dentro o fuera de una Unidad privativa; incluyendo huéspedes, amigos, trabajadores y/o prestadores de algún servicio público o privado.

Sanción y/o Multa: Es la pena que está obligado a cubrir el Condómino y/o Residente que incumpla este Reglamento Interno, el Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana, B.C. y/o La Ley de Régimen de Condominio del Estado de Baja California.

El Condominio “The Wesley” se localiza en Paseo Playas #392-1 B, Secc. Terrazas de Mendoza, Fracc. Playas de Tijuana, C.P. 22504 en la ciudad de Tijuana, B.C.

DESTINO Y USO DE BIENES DE PROPIEDAD COMÚN Y PRIVADA

El condominio “The Wesley” para efectos de este reglamento se divide en Áreas Comunes, que son las que pertenecen a todos los condóminos y en áreas privadas que son de propiedad exclusiva y privativa de cada condómino en particular. Cada condómino tendrá, sujeto a los términos de la ley de este reglamento, para él y su familia, invitados, usuarios y otros ocupantes, el derecho exclusivo de usar su unidad y el derecho no exclusivo de usar y disfrutar de las áreas comunes.

Área común: es aquella que presta un servicio y satisface una necesidad concreta y colectiva, siendo estas de manera enunciativa y no limitativa las siguientes: El terreno, sótanos, cimientos, estructuras, muros de carga, techos, pórticos, vestíbulos, galerías, pasillos, corredores, escaleras, jardines, senderos, bardas, elevadores, banquetas y calles interiores, así como los espacios señalados en las licencias de construcción, tales como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva.

Las obras, instalaciones de servicio, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: cisternas, tinacos, ascensores, extintores, bombas y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, electricidad y gas; las obras y locales de seguridad y vigilancia, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a Unidades de propiedad exclusiva; y de una manera general todas las partes del inmueble que estén destinadas a uso colectivo o que por Ley o destino deban considerarse como tales.

Las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono y otras contenidas dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecerán exclusivamente al Condominio “The Wesley” de la Unidad a cuyo servicio estén destinadas.

Las Áreas Comunes no podrán en ningún momento ser objeto de división, ni modificación en cuanto a su forma, construcción y destino, sino por acuerdo unánime tomado por la Asamblea General.

Serán copropiedad, sólo de los Condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí las Unidades de propiedad exclusiva, por lo que serán obligatorios solo para ellos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes.

Ningún Condómino, independientemente de la ubicación de su Unidad de propiedad exclusiva, tendrá derechos adicionales al resto de los Condóminos. Los Condóminos de planta baja no podrán hacer obras u ocupar para su uso exclusivo los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de uso común. Igualmente, los Condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea, ni elevar construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás Condóminos del inmueble, por

lo que en ningún caso se permitirá realizar crecimientos, adiciones, ampliaciones o cobertura de balcones y terrazas.

Son bienes de propiedad privada los elementos del Condominio susceptibles de ser adquiridos por entero en forma individual y exclusiva por cada Condómino mediante título, legalmente otorgado y descrito específicamente en cada contrato.

ÁREAS COMUNES

Para el uso de las áreas comunes el Condómino debe estar al corriente con las cuotas de mantenimiento, cuotas de fondo de reserva y en su caso, sin multas vencidas por pagar.

Estacionamientos (sótanos): Aunque los estacionamientos son privativos, forman parte de un área común que son los accesos a ellos, por lo que son aplicables a las disposiciones señaladas en el presente reglamento, así como las siguientes reglas:

1. Los condóminos deberán ocupar únicamente los espacios para sus vehículos asignados como de uso privativo que le correspondan.
2. La velocidad permitida para transitar en las áreas de circulación, será como máximo de 5 km por hora.
3. Solo podrán utilizarse vehículos cuyas dimensiones no sean superiores a los cajones de estacionamiento o a la altura de los sótanos en su caso.
4. Se prohíbe realizar cualquier tipo de reparación, lavado, compostura o pintura a cualquier vehículo, en cualquier parte del estacionamiento.
5. Los cajones y/o las áreas comunes alrededor de los mismos no podrán ser utilizados para almacenar objetos. En caso de no respetar esta regla, administración está facultado para remover los objetos que estén en lugares no autorizados y depositarlos en el área de contenedores de basura. Además, de existir algún costo por la remoción de dichos objetos, se le cargarán a la cuenta del condómino en cuestión. A su vez, se generará una multa aplicada a la cuenta del condómino.
6. No se podrá patinar, andar en bicicleta, entre otras actividades que pongan en riesgo la integridad de las personas en las áreas de estacionamiento.
7. No se permite reunión de choferes, personal de servicio, personal de seguridad en las áreas de estacionamiento.
8. Se prohíbe el acceso de taxis o vehículos de servicio o de entrega a domicilio al área de estacionamiento.
9. Queda estrictamente prohibido bloquear áreas de estacionamiento, así como áreas de circulación.
10. Todo vehículo que se encuentre estacionado en lugares prohibidos o en lugares que no hayan sido asignados se le instalará un sistema de bloqueo de llanta y será acreedor a una multa. En caso

de ser necesario se pedirá apoyo a la autoridad para su remoción con grúa, siendo únicamente responsabilidad del usuario cubrir los costos de la maniobra.

11. Para permitir el acceso a los visitantes con vehículo, el residente debió de aprobar, mediante la Aplicación Residentia, el ingreso de su visitante con automóvil.

12. El estacionamiento de visitantes está sujeto a disponibilidad. El tiempo de uso no debe rebasar las 12 horas.

13. El condómino será responsable de cualquier daño y/o falta que su visita ocasione a las instalaciones del condominio, vehículos o daños a terceros que se encuentren en el interior de edificio.

14. Los visitantes de los condóminos no podrán utilizar más de 1 cajón.

15. Los escoltas, seguridad personal, choferes y/o proveedores no están autorizados para utilizar los cajones de visitantes.

Lobby y escaleras:

1. Está prohibido utilizar los pasillos, corredores, rampas, escaleras, lobby, estacionamiento, elevadores y cualquier otro espacio con un destino específico, para efectuar reuniones, uso de bicicletas, patines o cualquier juguete o transporte de ruedas, jugar, hacer ruido, cometer actos de violencia o cualquier otra actividad que no corresponde al destino de cada área con excepción de sillas de ruedas, maletas u otros que por razones médicas deban utilizarse.

2. Las escaleras podrán ser utilizadas para ingreso de operarios que acudan para efectuar reparaciones al interior de los departamentos o áreas comunes y para efectos de carga general o particular.

Elevadores:

1. El uso de elevadores es exclusivamente para los usuarios y visitantes del edificio, mediante la tarjeta de acceso autorizadas.

2. Elevador de carga: se asigna el elevador de lado derecho con capacidad de 1,000 KGs., para maniobras y carga, muebles, equipos especiales, el cual debe ser solicitado a administración por medio de la app Residentia, por lo menos 24 horas de anticipación, para que se programe la adecuación del mismo en el horario permitido.

3. El horario autorizado para el uso de elevador de carga es de 9:00 a 18:00 horas de lunes a sábado.

4. Queda estrictamente prohibido hacer uso del elevador de carga sin las protecciones de piso y muro, por eso la importancia de solicitar autorización previa de administración, quien asignará al área de mantenimiento la preparación del mismo.

5. Toda solicitud de uso de elevador de carga fuera del horario autorizado, debe ser notificado previamente a administración, por lo menos 24 horas de anticipación, para su posible autorización.

6. Los Elevadores no podrán ser utilizado por menores de 14 años sin supervisión de un adulto.

7. Queda prohibido jugar en los elevadores o detener la circulación del elevador en un piso para esperar a algún usuario

Pasillos:

1. Son de uso común exclusivo, están autorizados a ingresar solamente los residentes, visitantes y/o personal de servicio, perteneciente a dicho nivel.
2. Ningún usuario podrá ocupar para uso distinto al uso de tránsito.
3. No se permite el uso de artículos decorativos, anuncios, dibujos, jardinería, tapetes o cualquier artículo, en el área de pasillos.

Manejo de basura:

El edificio no cuenta con ductos para basura, así que cada residente tendrá la responsabilidad de bajar su basura hasta el contenedor dispuesto en el perímetro del edificio.

1. Se cuenta con dos carritos de servicio exclusivamente para basura que se localizan en el nivel S2.
2. Cada Residente debe de bajar a recoger el carrito para basura y subirlo a su piso para poder bajar la basura.
3. El Residente que use el carrito de servicio se hace responsable de dejarlo limpio.
4. Queda completamente prohibido mover basura en bolsas con escurrimientos por los elevadores y/o pasillos sin el carrito de servicio exclusivo para basura.
5. Queda completamente prohibido dejar bolsas con basura en pasillos, elevadores o en cualquier área común que no sea el contenedor de basura, no se permite ni por un corto tiempo.
7. En cajas de cartón, deberán de ser cortadas y dobladas, no se permite tirar al contenedor cajas completas.

Alberca:

1. El área de alberca tendrá un horario de 9 a 21 horas de Domingo a Jueves y de 9 a 22 horas Viernes y Sábado.
2. Solamente los condóminos y/o residentes registrados podrán utilizar la alberca; en caso de visitantes eventuales de éstos, podrán hacer uso, siempre y cuando esté presente el anfitrión de lunes a jueves. Los fines de semana son exclusivamente para residentes.
3. Los usuarios de la alberca la utilizarán bajo su riesgo, ni el condominio "The Wesley", ni el administrador o personal de servicio, serán responsables por cualquier tipo de accidente.
4. Los menores de 14 años deberán ser supervisados por un adulto.
5. No se permite el uso de envases de vidrio en el área de la alberca y queda estrictamente prohibido tener comida o bebidas dentro de la alberca, sólo en las mesas y camastros alrededor de la misma.

6. No se podrá utilizar la alberca en estado de intoxicación por alguna sustancia. La administración se reserva el derecho de expulsarlos de las instalaciones si se encuentran en estado de intoxicación por alguna sustancia.

7. Solo se podrá utilizar reproductores de música con un volumen no mayor a 68 decibelios.

8. No se permite dejar toallas colgadas en esta área, una vez que el residente abandone el área.

9. No se permiten artículos de juego que ocasionen molestia para los demás usuarios (pistolas, por ejemplo, aquellos juegos que menoscaban la tranquilidad de los demás residentes). Tampoco se puede correr, empujar o clavados (de cualquier tipo) en el área.

10. Es necesario utilizar la alberca con la ropa adecuada, ropa indicada para albercas. No mezclilla, blusas o camisetas.

11. Queda completamente prohibido entrar a áreas comunes con los pies o zapatos mojados y/o descalzos. Tampoco está permitido andar sin camiseta en las áreas comunes del edificio excepto en el área de la alberca.

Gimnasio:

1. El gimnasio se podrá utilizar en los horarios de 5:00 a 23 horas.

2. Solamente los residentes que estén al corriente de sus pagos podrán utilizar el gimnasio. No se permiten visitas.

3. Está prohibido el uso del gimnasio o estancia en el mismo, a menores de 14 años.

4. Por el simple hecho de utilizar los equipos y aparatos se entenderá que los usuarios del gimnasio conocen el funcionamiento, forma de uso y operación de cada uno de los aparatos o implementos para hacer ejercicio que se encuentren en el gimnasio.

5. Los usuarios del gimnasio lo utilizarán bajo su riesgo, ni el condominio, administrador o personal de servicio, serán responsables por cualquier tipo de accidente.

6. Solo se permite el ingreso de agua o bebidas hidratantes a esta área, está prohibido el ingreso de alimentos y/o bebidas alcohólicas.

7. Se deberá utilizar ropa y calzado deportivo.

8. Para hacer uso de los aparatos deberán utilizar una toalla para aseo personal y limpieza de los mismos, una vez terminada la rutina.

9. Deberán apagar los aparatos al finalizar el uso de los mismos.

10. Solo se podrá utilizar reproductores de música con audífonos.

11. No se podrá utilizar el gimnasio en estado de intoxicación por alguna sustancia. La administración se reserva el derecho de expulsarlos de las instalaciones si se encuentran en estado de intoxicación por alguna sustancia.

12. No habrá sistema de apartado, por lo que se deberá respetar el orden de llegada.

13. Cualquier daño ocasionado por mal uso o negligencia del usuario queda bajo responsabilidad del condómino.

CASA CLUB

1) Ninguna persona ajena al condominio podrá hacer uso de las instalaciones del Salón, si no es en compañía de algún condómino o residente.

2) En todo momento se deberán utilizar las instalaciones de forma armónica y respetuosa, haciendo cuidado del equipo y las instalaciones.

3) Los días y horarios de uso del área de casa club serán de lunes a domingo, con un límite de horas de uso por propietario o residente de 8 horas, ejerciéndolas en el siguiente horario: Domingo a jueves de 9:00 a 21:00 horas, viernes y sábado de 9:00 a 1:00 horas, si el condómino pretende continuar con la reunión después de este horario, la administración cuenta con la facultad de solicitar a los guardias de seguridad, bajen los brakers correspondientes al salón de eventos, ya que después del horario establecido no se permite la permanencia de condómino o residente alguno.

4) Esta área es de uso común, y podrá ser de uso exclusivo sólo previa reservación con Administración y que deberá ser hecha con al menos 2 días de anticipación por medio de la App Residentia, en los horarios establecidos.

5) La capacidad máxima de este espacio es de 20 personas, uniendo el área del bar y la cocina comunal.

- Costo de sección bar más una sala \$500.00 pesos en caso de exceder 10 personas.
- Costo de sección cocina comunal más una sala \$500.00 pesos en caso de exceder 10 personas.
- Costo de las dos secciones juntas \$ 1,000.00 pesos

6) Los costos anteriores deberán ser depositados directamente a la cuenta del condominio y deberá estar cubierto mínimo 24 horas antes de la reservación y el comprobante debe ser enviado a la administración por medio de la app Residentia.

7) Mantener limpios los sanitarios.

8) Desechar los papeles sanitarios en el cesto de basura, no en el inodoro.

9) Favor de mantener los artículos de los sanitarios y electrodomésticos en su lugar y no tomarlos para su uso personal fuera del Salón.

10) No recargar ningún tipo de objeto que pueda manchar las paredes, puertas y muebles.

11) Los usuarios deberán reportar al Administrador y a la brevedad posible de cualquier irregularidad, desperfecto o condición insegura que se presente.

12) Ningún menor de 16 años podrá hacer uso de las instalaciones sin la supervisión de un adulto, no está permitido proporcionar bebidas alcohólicas a menores de edad.

13) Los usuarios que resulten responsables de cualquier desperfecto al equipo o instalaciones se harán responsables de cubrir los gastos para reparar los mismos.

14) No dejar encendidas las luces al salir del lugar.

15) Se prohíbe el ingreso de DJ's, conjuntos musicales como banda, norteño, trio, brincolines, eloteros, taqueros, o proveedores de comida que para su preparación requiera de generar fuego o humo, el ingreso de cualquier proveedor para la celebración de su reunión deberá ser notificado a la administración con la finalidad de valorar el ingreso o no del mismo.

16) Queda prohibido fumar, dejar o lanzar colillas de cigarro en el mobiliario.

18) Revisar que queden debidamente apagados y/o cerrados los equipos utilizados que pueden ser refrigerador, estufa, tarja, lavamanos, etc., así como retirar cualquier artículo de uso en el festejo y la basura debidamente colocada en bolsos de basura selladas, el personal de limpieza solo llevara a cabo la limpieza del lugar, no la recolección de basura o el retiro de objetos.

19) El personal de Administración y de Vigilancia tendrá en todo momento la facultad para hacer valer el presente reglamento, así como para solicitarle a cualquier usuario que no cumpla con el mismo, el abandono de las instalaciones, el horario deberá ser respetado, en caso contrario se cortara el suministro de electricidad.

Cabanas

1) Los usos de las cabanas deberán ser para mayores de edad y menores con supervisión de un adulto.

2) No se podrán tomar bebidas, alimentos o fumar.

3) En las cabanas no podrán ingresar los condóminos después de utilizar la alberca, con ropa mojada.

4) Al momento de subirse a las cabanas deberán hacerlo sin zapatos.

5) No está permitido brincar en ellas.

6) No se permite tomar siestas.

Fire Pit's

1) El área de Fire pit es un lugar para disfrutar las amenidades de manera armónica, no se permite el consumo de bebidas o alimentos en ella.

2) Las áreas de amenidades son áreas libres de humo, como lo indica el artículo 65BIS, del REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL PARA EL CONTROL DEL TABACO. Por tanto, en esta área no se permite fumar.

3) El uso de esta área es por 4 horas.

4) El mobiliario se deberá conservar en el estado que se encuentra, sin que se puedan subir los pies en las colchonetas.

5) Queda prohibido maniobrar con el fogatero.

6) Mantener el área libre de basura.

Asadores

1) El horario de uso de asadores será de 9:00 a 23:00 horas y contará con 8 horas para su disfrute en eventos especiales indicando el horario de su elección ya sea por la mañana o por la tarde, a razón de que 2 condóminos puedan disfrutar el asador.

2) La reserva del asador deberá realizarse por medio de la app Residentia, y cubrir la cuota en de \$800 pesos, mismo que tendrán que ser depositados en la cuenta de Asociación de Condóminos The Wesley, A.C. y subir su respectivo comprobante de pago a la app Residentia.

3) Si desea reproducir música podrá hacerlo a 40 decibeles, sin afectar al resto de condóminos o propietarios.

4) Al momento de retirarse deberá retirar la basura y colocarla en el contenedor.

Reading Room

1) La capacidad máxima por sala es de 10 personas.

2) El horario de uso es de 8:00 am a 22:00 horas.

3) Solo se podrá consumir agua o café, ningún alimento o snack es permitido.

4) No se podrá instalar equipo de sonido o reproducir música, que altere el orden del lugar.

6) Los libros del área solo se podrán disponer o leer dentro del Reading room, no podrán ser retirados del lugar.

7) La biblioteca se nutrirá de las donaciones de los mismos residentes, pudiendo entregar en la administración los libros.

Cinema

1) La sala cuenta con una capacidad de 16 personas y el tiempo disponible para permanecer en el cinema es de 4 horas máximo.

2) Para poder reservar el cinema, deberá hacerlo mediante la app Residentia, por lo menos 4 horas antes de la hora deseada.

3) No se permite el ingreso a menores de 14 años sin supervisión de un adulto.

4) El ingreso a la sala podrá ser con snacks como; papitas, palomitas, bebidas, dulces, excepto chicles y comidas preparadas.

5) Al momento de retirarse del cinema el condómino deberá retirar la basura del lugar.

6) El uso de este Cinema es para el uso exclusivo de reproducción de películas y el condómino tendrá que conectar su teléfono para poder proyectar la plataforma digital de su preferencia para la reproducción.

7) No se permite subir los pies en las butacas con zapatos.

- 8) La reproducción de contenido de índole sexual queda prohibida.
- 9) La reserva tendrá un costo de \$500.00 pesos (Quinientos Pesos M.N.) por concepto de limpieza.
- 10) El área de cinema está alfombrada, en caso de que alguien la manche o ensucie de algún modo que necesite limpieza especializada, el residente que haya hecho la reservación será responsable del pago de tal limpieza. Además de hará acreedor a la multa por ensuciar áreas comunes.

ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIO

La oficina de Administración está localizada en el Lobby en Torre B del condominio. La administración está compuesta y a cargo de las áreas de mantenimiento, seguridad e intendencia. Durante los fines de semana y/o días festivos, el personal de seguridad en turno, podrá localizar a los responsables de la oficina, con el fin de atender alguna necesidad extraordinaria de los Usuarios.

CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Las mensualidades deben pagarse a la Administración dentro de los primeros 10 (Diez) días del mes que corresponda pagar. Las cuotas acumularán un interés del 10% (diez por ciento) mensual, si el pago no se realiza según lo descrito en el presente Reglamento. A los condóminos que tengan por lo menos un mes vencido del pago de su cuota de mantenimiento, multas y/o cuotas de reserva, se le suspenderá el uso de sus tarjetas de acceso, el poder registrar visitas y enviar mensajes mediante la app Residentia. El pago de las cuotas debe ser a través de depósito o transferencia bancaria en la cuenta de Asociación de Condóminos The Wesley, A.C., bajo ningún motivo podrá ser pagado en efectivo. Deberá registrar su comprobante de pago por medio de la aplicación Residentia, esta será la única manera de registrar y validar su pago. El monto de las cuotas de mantenimiento por departamento, quedan estipuladas en el Anexo A de este reglamento.

ACCESO AL EDIFICIO POR RESIDENTES

El acceso a The Wesley, es únicamente por medio de la tarjeta de acceso, la cual es individual e intransferible y el uso indebido queda bajo responsabilidad del propietario. Queda estrictamente prohibido prestar su tarjeta de acceso a personas que no residen en el condominio. Las tarjetas de accesos son entregadas por Administración.

Acceso con Automóvil

A cada residente se le entregará una tarjeta de control de acceso que se instalará en su automóvil o automóviles, dependiendo del número de estacionamientos con el que cuenta su unidad privativa. Se dará una tarjeta por estacionamiento. Dicha tarjeta será pegada en el parabrisas del (los) vehículo (s) en mención y queda prohibido removerlos. En caso de extravío o daño de su tarjeta de acceso para automóvil, deberá reportarlo inmediatamente a administración, mediante mensaje directo a

través de la app Residentia. Así mismo, podrá solicitar una nueva a administración con un costo de \$500.00 pesos. Para solicitarla tendrá que hacer el pago vía transferencia o deposito en efectivo directamente a la cuenta de Asociación de Condóminos The Wesley, A.C., mandar el comprobante de pago por medio de la app Residentia y en un lapso no mayor a 2 días hábiles pasar a recogerla en Administración.

Acceso Peatonal

La tarjeta de acceso les permite a los residentes poder entrar y salir por la puerta peatonal del frente del condominio. Sin necesidad de tener que registrarse con la seguridad. Únicamente los residentes pueden salir y entrar libremente, si tienen visita, es obligación del residente registrarlos en en Lobby del Condominio.

Acceso a Elevadores, Sótanos y Amenidades

La tarjeta de acceso permite el acceso al área de estacionamiento (sótanos), áreas de amenidades y elevadores, restringiendo el acceso únicamente al nivel que corresponde al usuario.

Cantidad de Tarjetas de Acceso

La cantidad de tarjetas permitidas para cada departamento está sujeta al número de residentes de cada unidad privativa. Quedando como máximo 2 tarjetas de acceso por cada recámara que tenga el condominio en mención. En caso de robo, extravío o daño de su tarjeta de acceso, deberán reportarlo inmediatamente a administración, mediante mensaje directo a través de la app Residentia. Así mismo, podrá solicitar una nueva tarjeta de acceso a administración con un costo de \$300.00 pesos. Para solicitarla tendrá que hacer el pago vía transferencia o deposito en efectivo directamente a la cuenta de Asociación de Condóminos The Wesley, A.C., mandar el comprobante de pago por medio de la app Residentia y en un lapso no mayor a 2 días hábiles pasar a recogerla en Administración.

ACCESO AL EDIFICIO POR VISITANTES

El acceso de visitantes al edificio está condicionado a que tienen que presentar un QR y/o clave de acceso proporcionada directamente por el residente al que va a visitar. Dicho QR y/o clave de acceso debe ser generada por el residente por medio de la app Residentia, cumpliendo con los parámetros que la app requiere para poder registrar al visitante. El visitante está obligado a presentar su QR en el dispositivo que se encuentra a la entrada del edificio, dicho dispositivo le abrirá la puerta peatonal. El visitante está obligado caminar hasta el Lobby del Condominio en Torre B, a validar su QR con el guardia que esté en el turno. El visitante está Obligado a presentar una identificación oficial vigente para poder obtener su ingreso. Al estar el visitante registrado correctamente, se le proporcionará una tarjeta de acceso de visitante, que le dará acceso única y exclusivamente al piso del residente al que va a visitar. Si el visitante no trae QR y/o Clave de Acceso se le negará la entrada al edificio sin excepción. En caso de que el QR y/o Clave de Acceso se encontrara vencido o no sea válido por falta de pago de una cuota o multa, el residente está obligado a bajar por su visitante. Si es un caso de extrema urgencia, el residente tendrá que comunicarse con administración vía app Residentia, para explicar el motivo por el cuál su visitante no cumple con los requisitos de entrada al edificio. Administración tomará la decisión de autorizar o no el acceso de dicho visitante. En caso

de extravío de la tarjeta de acceso, se le hará un cargo por reposición al residente y/o propietario que autorizó el acceso.

ACCESO AL EDIFICIO POR VISITANTES EN VEHICULO

Para el acceso de visitantes, proveedores, etc. en vehículo, será por el acceso principal vehicular, llegando a caseta de Torre A. El visitante está obligado a seguir las instrucciones del guardia en turno, de no hacerlo se le negará el acceso al edificio.

El visitante tendrá que estacionarse en donde le indique el guardia, después será canalizado por el mismo guardia hacia el Lobby en Torre B, para su registro y, en caso de cumplir con el protocolo, recibir acceso por parte del personal de Lobby.

ACCESO AL EDIFICIO POR PROVEEDORES, AGENTES DE BIENES RAICES y ADMINISTRADORES DE ÁREAS PRIVATIVAS

Para el ingreso al edificio por proveedores, trabajadores, agentes de bienes raíces y administradores de áreas privativas, deben de contar cada uno de ellos un QR y/o clave de acceso generada por el residente y/o propietario que les autorice la entrada por medio de la app Residentia. Dicho QR y/o clave de acceso, debe de especificar la vigencia, horarios permitidos, cantidad de personas autorizadas a ingresar, entradas y salidas permitidas el mismo día de la visita. Al cumplir los requisitos se les dará acceso, además de proporcionarles por medio del guardia en turno, una tarjeta de acceso de proveedor, trabajador, agente de bien raíz y/o administrador de área privativa exclusivamente para el piso al que estén autorizados por el residente y/o propietario según la información incluida en el QR y/o clave de acceso. En el caso de los Agentes de Bienes Raíces, la tarjeta le dará acceso a el área de amenidades, autorizados solamente a mostrar el área, no podrán permanecer en ella. De no cumplir con estos requisitos, no podrán ingresar al condominio. En caso de extravío de la tarjeta de acceso, se le hará un cargo por reposición al residente y/o propietario que autorizó el acceso.

ACCESO AL EDIFICIO POR TRABAJADORAS(ES) DOMÉSTICAS(OS)

Para tener un control de los accesos de personal de labores domésticas en áreas privativas, es necesario que cada residente y/o propietario envíe vía correo electrónico (thewesleyplayas2024@gmail.com) la información de su personal conteniendo la siguiente información:

- Número de Condominio
- Identificación Oficial con Fotografía
- Días y horarios en los que laborará en su área privativa
- Fotografía de Cara

Todo esto con el fin de agilizar su ingreso al edificio. Además, el residente y/o propietario, deberá de proporcionar QR y/o clave de acceso, por medio de la app Residentia, a su personal, mismo que

deberá de contener la vigencia del mismo, días de la semana y horarios autorizados, así como el número de veces que puede entrar y salir el mismo día del edificio. Una vez registrado el acceso del personal, por parte del guardia en turno, se le proporcionará una tarjeta de acceso exclusivamente para el piso autorizado por el residente y/o propietario, misma que tendrá que regresar al guardia en turno. En caso de extravío, el residente y/o propietario que tendrá que cubrir el costo. En caso de no cumplir con estos requisitos, se le negará la entrada al edificio.

ÁREAS DE FUMAR

Queda estrictamente prohibido fumar en áreas comunes tales como son los baños, escaleras, pasillos, elevadores, sótanos y en cualquier área común del edificio. El único lugar permitido es en la terraza de planta baja en el espacio delimitado para eso, en la esquina frente al bar.

MASCOTAS

Sólo con Permiso por escrito del Administrador se permitirá tener animales domésticos en el condominio siempre y cuando no sean molestos o de naturaleza ruidosa, nociva, insalubre, dañina o agresiva para los demás residentes. Para poder obtener la autorización de la administración, el residente deberá de enviar vía mensaje por medio de la app los siguientes requisitos:

- Foto de la Mascota
- Raza de la Mascota
- Edad de la Mascota
-

La posesión de mascotas será regulada por las siguientes reglas:

1. En caso de que la mascota cause molestias o perturbaciones tales como ladrar, pelear, aullar o algún otro acto o sonido molesto para los demás residentes, la Administración dará aviso mediante la aplicación Residentia para corregir tales anomalías, si éstas persisten, se aplicará una multa y se revocará el permiso.

2. Todas las mascotas aprobadas por Administración, deberán mantenerse en el interior de la vivienda y solo podrá estar en el exterior cuando el motivo sea el traslado de dicha mascota a las afueras del condominio, mismas que durante ese traslado deberán estar controladas con una correa. En ningún momento podrán estar en áreas comunes.

3. Las mascotas podrán permanecer en terrazas y/o balcones privativos solamente entre las 9:00 AM y 8:00 PM, de no ser así el propietario se hará acreedor a una multa.

4. Si por algún motivo se producen desechos por parte de alguna mascota dentro de las áreas comunes del Condominio, y no es limpiada perfectamente bien por el propietario en ese momento, el propietario se hará acreedor a una multa.

5. Toda mascota deberá estar desparasitada.

- 6.- No están permitidas mascotas como puerquitos, reptiles o roedores.
7. Para su autorización, todas las mascotas deberán de tener certificado sanitario y carnet de vacunación actualizado. La Administración se reserva el derecho de verificar el cumplimiento de las disposiciones de salubridad con respecto a los animales domésticos.
8. Para su autorización, las mascotas no deberán de sobrepasar un límite de 15 kilogramos y de una altura a la cruz no mayor a 40 centímetros en la edad adulta.
9. Cualquier daño causado por una mascota, será pagado por el dueño.
10. En todo caso el número máximo de mascotas como perros, gatos y aves, que podrá mantener un residente dentro del condominio, no podrá exceder de dos y siempre bajo la condición de que no se les mantenga para propósitos comerciales y a criterios de la administración se les cuide, crie y mantenga bajo un control que garantice que no causará molestias o daños a los demás residentes.

MUDANZAS

Cuando un residente y/o propietario solicite un servicio de mudanza, deberá de notificar a la Administración con 48 horas de anticipación, vía mensaje directo por la app Residentia, la fecha, horario y número de departamento. Administración reservará, con la información proporcionada, un estacionamiento de visitante y acondicionará el elevador de servicio para llevar a cabo dichas operaciones. No se autorizará el acceso del camión de mudanza si no se cumple con estos requisitos, sin excepción alguna. De igual manera, el residente y/o propietario deberá de proporcionar código QR y/o clave de acceso a la persona responsable del servicio, así como, especificar el número de personas autorizadas a ingresar al edificio. Para realizar estas operaciones, queda prohibido utilizar el lobby del edificio, se tendrán que realizar bajando el menaje por el sótano 2. Sin excepción alguna.

ÁREA PRIVATIVA

1. Son bienes de propiedad individuales las áreas del inmueble cuyo uso singular y exclusivo corresponde a un condominio determinado. Estos bienes son fundamentalmente: las unidades de propiedad privada; o sea, los departamentos, que integran el inmueble, con sus instalaciones particulares, incluidas entre las tuberías de agua, de gas, de electricidad, de teléfono, etc., que no sean de servicio general, aun cuando se localicen en bienes comunes como paredes divisoras, techos o pisos, incluyendo los estacionamientos de uso privativo.
2. En ninguno de los departamentos o unidades de propiedad privativa ni en parte alguna del condominio podrán establecerse oficinas, industrias, talleres, fábricas o centros de culto externo, ni empresa alguna que guarde analogía con las antes mencionadas y que, por su naturaleza, sean Insalubres, peligrosas o molestas para los ocupantes de los departamentos, ni destinarse a fines que contraríen la Ley, la moral o las buenas costumbres.
3. En las ventanas y terrazas de los departamentos, aunque sean de propiedad privada, no podrán bajo ninguna circunstancia, colgarse ropa y otros objetos, ni darles destino permanente o transitorio que sea diferente al de iluminación o ventilación que, por naturaleza, les corresponde.

Reparaciones y o modificaciones:

1. Cada condominio está obligado a efectuar las obras de mantenimiento y reparación de sus bienes de propiedad privativa. Asimismo, podrá realizar modificaciones en tales bienes, pintar, enyesar, cubrir, poner mosaico, cera, papel o darles el acabado y decoración que deseen a las superficies interiores de las paredes , techos, pisos y puertas dentro de su unidad, siempre que esas modificaciones no tiendan a alterar su destino, afecten la estructura , las instalaciones, las fachadas y apariencia en general, los espacios de circulación o los vestíbulos y demás zonas de uso común, siempre que se respete el régimen especial a que esté sujeta la parte que haya de repararse o modificarse en su caso. Los condominios serán responsables por la reparación y reemplazo de las ventanas y otras superficies de vidrio de su unidad privativa, las cuales deberán ser conforme lo apruebe la administración, a efecto de que se vea afectado el entorno general de desarrollo y no se modifique su arquitectura.
2. Aunque las partes de la fachada que corresponden a cada departamento son de propiedad privativa de cada condominio, este no podrá modificarse sin el consentimiento unánime de los demás condominios. Sea en su pintura, en su distribución o presentación general.
3. Expresamente quedan comprendidas dentro de la fachada, tanto las ventanas como las cortinas y otras coberturas de las ventanas, visibles del exterior. Las cortinas deberán de ser de color claro en tonos blancos o beige y no podrá ser modificado, ni alterado o cambiado, en el inmueble.
4. Estas ventanas serán de vidrio claro, sin tinte ni polarización, el cual no contendrá película adherible que lo pueda oscurecer.
5. En ningún caso podrán abrirse nuevas puertas o ventanas hacia los vestíbulos, zonas de circulación o de uso común en general.
6. Los condominios podrán realizar las instalaciones que requieran sus necesidades de consumo de gas y energía eléctrica, sin embargo, deberán limitarse a las características generales y especiales, así como, a un consumo que autorice la administración, igualmente les estará prohibido de modo terminante, la colocación de aparatos y accesorios de gas adicionales a los entregados a la fecha de terminación de la construcción.
7. Los condominios serán responsables del gasto de reparación o reemplazo de los daños que causen a las áreas comunes o a cualquier otro departamento con motivo de las reparaciones o modificaciones a su unidad privativa.
8. Para la realización de cualquier obra dentro de los departamentos o unidades de propiedad privativa, así como de algún bien común de uso privativo, el propietario pondrá en conocimiento de la Administración, de aprobarse la obra pretendida, se fijará el horario dentro del cual esta se podrá realizar, con el objeto de no alterar la tranquilidad del resto de la comunidad.

Limpieza de Balcones: de ninguna manera está permitido el uso de agua o detergentes líquidos para la limpieza de balcones, tampoco está permitido barrerlos. Solo se permite el uso de trapeadores húmedos para la limpieza de los mismos. La persona que sea sorprendida haciéndolo, manche, moje o ensucie ventanales de pisos de departamentos inferiores será acreedor a una multa a cuenta del

propietario de la unidad privativa, además de hacerse cargo del costo por limpiar los ventanales dañados. En caso de ser personal de limpieza del residente el responsable, se le negará el acceso al edificio por un lapso de 15 días, la primera vez. De volver a ocurrir una segunda ocasión se le negará el acceso al edificio por 30 días.

ARRENDAMIENTO DE LA UNIDAD PRIVATIVA

El Condómino deberá dar aviso a la administración por lo menos 3 días hábiles antes de dar posesión al arrendatario, que rentará su unidad privativa y deberá de mandar la siguiente información a administración, vía correo electrónico (thewesleyplayas2024@gmail.com), con el objetivo de salvaguardar la seguridad de los demás propietarios y residentes:

- Contrato de arrendamiento
- Identificación oficial de arrendatario
- Número de teléfono y correo electrónico para darlo de alta como residente arrendatario en la aplicación Residentia.
- Nombre e identificaciones de las personas que además del arrendatario van a ocupar la unidad.
- Información, Placas y Fotos de los Vehículos que ocuparán los estacionamientos privativos.
- Cumplir con el presente reglamento, en caso contrario, las multas y sanciones serán cargadas a la cuenta principal del propietario en cuestión.
- Además deberá de incluir una cláusula en su contrato de arrendamiento, en donde sea causal de rescisión de contrato, en caso de que alguno de los residentes de la unidad privativa cometa 3 o más violaciones a este reglamento en un periodo de un mes.
- Deberá también de compartir una copia de este reglamento firmada por el arrendatario de recibido y leído.
- En caso de no cumplir con los requisitos, no se le podrán activar tarjetas de acceso a los inquilinos.
- En caso de ser requerido por el inquilino, la administración firmará un contrato de confidencialidad de datos con el interesado.

ARRENDAMIENTO EN PLATAFORMAS DIGITALES DE CORTA ESTANCIA

El uso de las áreas privativas para arrendamiento en plataformas digitales de corta estancia como AirBnB está permitido en el Condominio The Wesley, siempre y cuando se apeguen a las reglas establecidas en el Anexo B de este reglamento.

La violación a las disposiciones de este reglamento por parte de los huéspedes o de los arrendadores propietarios, generarán multas y sanciones a los condóminos involucrados. Obligando a éstos a proporcionar una copia del presente reglamento a todos y cada uno de sus huéspedes.

MULTAS Y/O SANCIONES

1. Por perturbar la paz, ruido excesivo de acuerdo a los límites establecidos, fiestas a deshoras, etc. en áreas privativas \$4,000.00 Pesos (Tres Mil Pesos 00/100 M.N.)
2. Restos de cenizas, colillas de cigarros en áreas comunes y/o arrojar por balcones. \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
3. Responsabilidad sobre mascotas: uso de correas, limpieza de desechos, estancia en balcones privativos, ruido, etc. \$2,500.00 Pesos (Dos Mil Quinientos Pesos 00/100 M.N.)
4. Colgar ropa, toallas u objetos en los balcones \$1,000.00 Pesos (Mil Pesos 00/100 M.N.)
5. Uso no permitido de áreas comunes, como pasillos, estacionamientos, sótanos, ya sea con objetos o basura. \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
6. Ensuciar los elevadores \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
7. Faltar al Respeto a personal administrativo del condominio \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
8. No respetar los usos de los Elevadores \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
9. Uso de cajón de estacionamiento que no corresponde por parte del propietario, arrendatario, visitante o proveedor y/o invadir estacionamiento ajeno \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
10. No respetar las reglas de uso del Área de la Alberca y del Gimnasio \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/10 M.N.)
11. No respetar el uso de Tarjetas de Acceso \$3,000.00 Pesos (Tres Mil Pesos 00/100 M.N.)
12. No respetar las reglas de uso de Salón de Usos Múltiples \$2,000.00 Pesos (Dos Mil Pesos 00/100 M.N.)
13. No respetar las reglas de reparaciones y modificaciones de áreas privativas \$2,500.00 Pesos 00/100 M.N.)
14. No respetar el protocolo de acceso al edificio por visitantes, proveedores, agentes de bienes raíces (\$2,000.00 Pesos 00/100 M.N.)

Las multas no especificadas en este Reglamento serán determinadas por Administración en conjunto con Comité de Vigilancia de acuerdo a la gravedad de la falta. Este reglamento no contempla dar advertencias, así que a la primera falta al mismo se aplica la multa directa.

Las multas por sanciones deberán ser pagadas en los primeros 5 días del mes corriente a la aplicación, provocando, en caso de incumplimiento, las penalidades e intereses moratorios como si de alguna otra cuota condominal se tratase, además, de que serán suspendidas sus tarjetas de acceso para el uso de amenidades y elevadores.

EMPLEADOS DE PROVEEDORES DE ADMINISTRACIÓN

Todos los empleados de proveedores (limpieza, vigilancia, fumigación, jardinería, etc.) que se encuentran trabajando dentro de las instalaciones de área común del edificio, exclusivamente

desarrollarán el trabajo para que fueron contratados. Todos ellos le rinden cuentas única y exclusivamente a Administración. Queda completamente prohibido que los residentes les pidan llevar a cabo algún a actividad personal.

SUMINISTRO DE ENERGIA

El suministro de energía para cada unidad privativa, es suministrada directamente por la Asociación de Condóminos The Wesley, A.C. por tal motivo, es necesario firmar un contrato por parte de cada uno de los condóminos ANEXO C.

UNIDADES PRIVATIVAS COMERCIALES

El Condominio The Wesley cuenta con 6 unidades privativas con giro comercial. Tanto sus propietarios como sus inquilinos, representantes, posesionarios, etc., no tienen derecho ni acceso a las amenidades del condominio. El uso de áreas comunes como estacionamientos, elevadores, pasillos, etc. serán regidos con el Reglamento Interno Comercial del Condominio Wesley que será el anexo D a este reglamento interno.

Todos los temas no incluidos en el presente Reglamento serán resueltos en conjunto con Administración, Comité de Vigilancia y el Condómino en cuestión basados en la LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE BAJA CALIFORNIA y el Reglamento General de Condominios para el Municipio de Tijuana, B.C.

El presente reglamento interno, es un extracto del reglamento que se expide con base en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California, de conformidad con lo estipulado en sus Artículos 1, 2, 3, 4, 32 y demás aplicables, así como los Artículos 932 y 934 del Código Civil para el Estado, y se emite para regular el uso del Condominio The Wesley, mismo que a partir de la fecha del contrato de compraventa respectivo o la cesión de derechos de fideicomisario será de observancia plena y obligatoria para los Condóminos y Usuarios, de conformidad con lo señalado en el Acta Constitutiva del Régimen de Condominio y las cláusulas de las escrituras correspondientes