

COMUNIDAD  
**ENTRE PARQUES**  
RESIDENCIAL

RESIDENCIAL  
ENTRE PARQUES

# REGLAMENTO GENERAL



Zapote

Σαβοτρε



Chakté

Χηακτέ



Ciricote

Κιρικότε



Aguacate

Αγκιαστέ



**Reglamento General  
Comunidad Residencial Entre Parques**

**Tabla de contenido**

**INTRODUCCIÓN.....6**

**CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIONES. ....6**

**ARTÍCULO 1. DEFINICIONES.....6**

**CAPÍTULO SEGUNDO. GENERALIDADES Y ÁREAS COMUNES. ....7**

**ARTÍCULO 2. REGLAMENTO.....7**

**ARTÍCULO 3. ÁREAS. ....7**

**ARTICULO 4. DESTINO DEL INMUEBLE.....9**

**ARTICULO 5. DIVISIÓN DE ÁREAS.....9**

**CAPÍTULO TERCERO. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS CONDÓMINOS. ....9**

**ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONDÓMINOS. ....9**

**ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES DE USO.....10**

**ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES SOBRE ENAJENACIÓN.....12**

**ARTÍCULO 9. OBLIGACION SOLIDARIA DEL CONDOMINIO.....12**

**ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES DE AQUELLOS QUE OCUPEN LAS ÁREAS PRIVATIVAS.....12**

**ARTÍCULO 11. MUDANZAS. ....12**

**ARTÍCULO 12. MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONJUNTO. ....13**

**ARTÍCULO 13. MASCOTAS. ....13**

**ARTÍCULO 14. CONTRATACIÓN DE SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES .....14**

**CAPÍTULO CUARTO. ACCESO AL CONDOMINIO .....15**

**ARTÍCULO 15. ACCESO DE CONDÓMINOS, FAMILIARES DIRECTOS, OCUPANTES O POSEEDORES. ....15**

**ARTÍCULO 16. ACCESO DE VISITANTES. ....15**

**ARTÍCULO 17. ACCESO DE VEHICULOS.....16**

**ARTÍCULO 18. ESTACIONAMIENTO. ....16**

**ARTÍCULO 19. VIALIDADES. ....16**

**CAPÍTULO QUINTO. FIESTAS Y REUNIONES EN EL CONDOMINIO.....17**

**ARTÍCULO 20. LISTA DE INVITADOS. ....17**

**ARTÍCULO 21. HORARIOS. ....17**

**CAPÍTULO SEXTO. ÁREAS COMUNES Y BIENES DE USO RESTRINGIDO. ....17**

**ARTÍCULO 22. ÁREAS COMUNES Y BIENES DE USO RESTRINGIDO. ....17**

**CAPÍTULO SÉPTIMO. SEGUROS DEL CONDOMINIO. ....18**

**ARTICULO 23. SEGURO DE ÁREAS COMUNES.....18**

**ARTÍCULO 24. SEGURO DE ÁREAS PRIVATIVAS. ....19**

**CAPÍTULO OCTAVO. PROHIBICIONES. ....19**

ARTÍCULO 25. PROHIBICIONES.....	19
<b>CAPÍTULO NOVENO. PERSONAL / TRABAJADORES PRIVADOS.....</b>	<b>20</b>
ARTÍCULO 26. PERSONAL O TRABAJADORES PRIVADOS. ....	20
<b>CAPÍTULO DÉCIMO. DISPOSICIONES DE USO DE LOS PARQUES Y SUS RESPECTIVOS ESPACIOS. ....</b>	<b>20</b>
ARTÍCULO 27. REGLAS GENERALES. ....	20
ARTÍCULO 28. HORARIOS GENERALES. ....	22
ARTÍCULO 29. ESPACIOS DE USO RESTRINGIDO/LIMITADO. ....	23
ARTÍCULO 30. ÁREA DE GIMNASIOS. ....	23
ARTÍCULO 31. CANCHA DE USOS MÚLTIPLES Y CANCHAS DE PÁDEL. ....	24
ARTÍCULO 32. USO DE LA PISCINAS Y CARRIL DE NADO. ....	25
ARTÍCULO 33. BAÑOS, LOCKERS Y ÁREAS DE VAPOR.....	26
ARTÍCULO 34. ÁREAS RECREATIVAS DE ESPACIOS ABIERTOS.....	27
ARTÍCULO 35. PET PARK. ....	28
ARTÍCULO 36. SKATE PARK.....	29
ARTÍCULO 37. SPORTS BAR. ....	29
<b>CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. CONSTRUCCIONES Y MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS .....</b>	<b>30</b>
ARTÍCULO 38. CONSIDERACIONES GENERALES. ....	30
ARTÍCULO 39. CUOTAS. ....	30
ARTÍCULO 40. PLANOS Y AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO. ....	30
ARTÍCULO 41. SUMINISTRO DE ENERGIA.....	30
ARTÍCULO 42. SUPERVISION DE OBRA.....	30
ARTÍCULO 43. FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE.....	30
ARTÍCULO 44. PERITO RESPONSABLE DE OBRA.....	30
ARTÍCULO 45. REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA.....	31
ARTÍCULO 46. POLIZA O SEGURO DE OBRA.....	31
ARTÍCULO 47. TERMINO DE OBRA.....	31
ARTÍCULO 48. APROBACIÓN DE PLANOS.....	31
ARTÍCULO 49. PLANTILLA DE EMPLEADOS.....	31
ARTÍCULO 50. TRÁMITE Y LICENCIAS EN CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.....	31
ARTÍCULO 51. GARANTÍAS.....	31
ARTÍCULO 52. MODIFICACIONES.....	31
ARTÍCULO 53. PERMISOS ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.....	31
ARTÍCULO 54. AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL PROPIETARIO.....	31
ARTÍCULO 55. PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	32
ARTÍCULO 56. PAGO POR REVISIÓN Y SUPERVISIÓN.....	32
ARTÍCULO 57. PLAZO DE RESPUESTA.....	32
ARTÍCULO 58. RECEPCIÓN DOCUMENTARIA.....	32
ARTÍCULO 59. ENVÌO DE PROGRAMAS.....	32

ARTÍCULO 60. LIMPIEZA Y UBICACIÓN DEL LOTE. ....	32
ARTÍCULO 61. INFORMACIÓN GENERAL DE RESPONSABLES Y TRABAJADORES. ....	32
ARTÍCULO 62. APROBACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA. ....	33
ARTÍCULO 63. LÍMITES DE EDIFICACIÓN. ....	33
ARTÍCULO 64. LIMITES DE SUPERFICIE CONSTRUIDA. ....	33
ARTÍCULO 65. ZONA DE RESTRICCIÓN. ....	33
ARTÍCULO 66. PROHIBICIONES EN CONSTRUCCIÓN. ....	33
ARTÍCULO 67. LIMITES A LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION. ....	33
ARTÍCULO 68. DRENAJE PLUVIAL. ....	33
ARTÍCULO 69. RESTRICCIONES PARA MEJOR CONVIVENCIA. ....	34
ARTÍCULO 70. QUEJAS. ....	34
ARTÍCULO 71. REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALBERCAS. ....	34
ARTÍCULO 72. SEPARACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES. ....	35
ARTÍCULO 73. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA. ....	35
ARTÍCULO 74. DELIMITACIÓN DEL PREDIO. ....	35
ARTÍCULO 75. NÚMERO MÁXIMO DE PERSONAS QUE PERNOCTEN EN UNA OBRA. ....	35
ARTÍCULO 76. HORARIOS PARA ACCEOS Y TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. ....	35
ARTÍCULO 77. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. ....	35
ARTÍCULO 78. MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN. ....	35
ARTÍCULO 79. DAÑOS Y PERJUICIOS. ....	36
ARTÍCULO 80. USO DE CASCOS. ....	36
ARTÍCULO 81. ALMACENAMIENTO DE MATERIALES. ....	36
ARTÍCULO 82. EXTINTORES. ....	36
ARTÍCULO 83. MEDIDAS SANITARIAS PROVISIONALES. ....	36
ARTÍCULO 84. TALA DE ARBOLES. ....	36
ARTÍCULO 85. AUTORIZACIÓN PARA DERRIBO DE ARBOLES. ....	36
ARTÍCULO 86. SEÑALAMIENTO DE ÁRBOLES. ....	36
ARTÍCULO 87. REPOSICIÓN DE ÁRBOLES. ....	36
ARTÍCULO 88. PLANTACIÓN DE ÁRBOLES. ....	36
<b>CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. SANCIONES. ....</b>	<b>36</b>
ARTÍCULO 89. FACULTAD PARA IMPONER SANCIONES. ....	37
ARTÍCULO 90. SANCIONES. ....	37
ARTÍCULO 91. IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES. ....	39
ARTÍCULO 92. ACTA SOBRE SANCIONES. ....	40
ARTÍCULO 93. REINCIDENCIA. ....	40
<b>CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS. ....</b>	<b>40</b>
ARTÍCULO 94. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. ....	40

**ARTÍCULO 95. EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO. ....40**  
**ARTÍCULO 96. ACTA DE EXTINCION.....40**  
**ARTÍCULO 97. REPARTOS.....41**  
**ARTÍCULO 98. PRIVACIDAD. ....41**  
**ARTÍCULO 99. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. ....41**  
**ARTÍCULO 100. SUPLETORIEDAD. ....42**  
**ARTICULOS TRANSITORIOS.....42**

## INTRODUCCIÓN.

"INMOBILIARIA DRIMA", Sociedad Anónima de Capital Variable, de acuerdo a las facultades establecidas en el Artículo 3 (tres) transitorio de los Estatutos y el Reglamento de Condominio Y Administración de la Comunidad Residencial "Entre Parques", expide las presentes disposiciones para la convivencia en el condominio, el uso de los espacios comunes y los horarios para el uso de estos así como de reuniones o fiestas, mismas que serán obligatorias para todos los condóminos, usuarios, visitantes, personal de la administración, personal de servicio, personal de seguridad y/o cualesquiera otras personas que por cualquier motivo se encontraren dentro del condominio. Estas disposiciones surtirán efecto a partir de la presente fecha y podrán ser modificadas en los mismos términos establecidos por los Estatutos.

## CAPÍTULO PRIMERO. DEFINICIONES.

### ARTÍCULO 1. DEFINICIONES.

Los términos mencionados e incluidos en este Reglamento y en las reglas y regulaciones que emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos, deberán entenderse en sus definiciones singulares o plurales naturales y comúnmente aceptadas, excepto por lo que expresamente se prevea en el presente, los cuales deberán ser identificados de acuerdo con las siguientes definiciones:

- I. Administrador: Es la persona física o moral designada inicialmente por el Desarrollador y posteriormente por la Asamblea de Condóminos, encargada de la administración, operación y mantenimiento del condominio.
- II. Asamblea de Condóminos: Es el órgano supremo de condominio, considerado como la reunión de los condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos.
- III. Condómino: Es cualquier persona, física o moral, que sea propietaria o tenga de cualquier forma derechos de propiedad de un área privativa del Condominio. Las obligaciones y derechos de los condóminos serán aplicadas también a los ocupantes, familiares directos y visitantes, con excepción de aquellas que específicamente se reserven a los condóminos.
- IV. Cuota de mantenimiento: Aportación económica que se utiliza para cubrir los gastos originados con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como las áreas o bienes comunes del desarrollo residencial también conocida como Cuota de administración.
- V. Cuotas de valor por sanción: Resultan del valor promedio del total de las cuotas de mantenimiento o administración vigentes.
- VI. Depósito en garantía: Es la cantidad que los condóminos u ocupantes deberán entregar por adelantado al Administrador, de conformidad con el presente Reglamento para:
  - 1) Garantizar el pago de las cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva cuando el condómino otorgue el uso de su unidad privativa a un tercero.
  - 2) Como garantía para cubrir desperfectos ocasionados por mudanzas.
  - 3) Como garantía de la ocupación de las áreas comunes sujetas a reserva en los términos del presente reglamento.
  - 4) O cualquier otro pago que corresponda al condominio.
- VII. Familiares directos: Se entiende por familiares directos del condómino u ocupante, a los que habiten permanentemente en el condominio, entre otros, al cónyuge, hijos, padres, nietos y suegros.

- VIII. Ingresos especiales: son aquellos no derivados de las cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias o fondos de reserva, tales como ingresos financieros e ingresos por el uso de ciertas áreas comunes.
- IX. Ocupante / Poseedor: Cualquier persona física o jurídica, distinta al condómino o sus familiares directos, que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una unidad privativa, o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de la misma. Los ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y, en general, cualquier otra persona que habite permanentemente en una unidad privativa, de manera conjunta o separada con el condómino titular de dicha Unidad.
- X. Personal de la administración del condominio: es aquel que presta sus servicios para la administración, mantenimiento y operación de las áreas comunes del condominio.
- XI. Personal de los proveedores de bienes y servicios: son aquellos que acuden al condominio para proveer, abastecer o entregar bienes o servicios, ya sea a la administración del condominio o a los condóminos, ocupantes o sus familiares directos.
- XII. Personal al servicio de las áreas privadas: es aquel que presta un servicio directo al condómino, ocupante o sus familiares directos. De una manera enunciativa más no limitativa son los siguientes: empleados domésticos, choferes, personal de seguridad, personal de salud y/o cualquier otro prestador de servicios personales.
- XIII. Sanción: Es la pena o multa que está obligado a cubrir cualquier infractor de la Ley, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, las escrituras de compraventa, los contratos de arrendamiento o cualquier otro título legal por el cual se otorgue el uso o goce de una unidad privativa a un tercero, el presente reglamento o de cualquier otra regla o regulación que emita el Administrador del Condominio o la Asamblea General de Condóminos, ya sea un condómino, ocupante, poseedor o los familiares directos o visitantes de los mismos, por virtud del incumplimiento que corresponda.
- XIV. Visitante: Toda persona que accede al condominio, acompañada de un condómino, familiar directo, ocupante o poseedor o bien de forma independiente apoyada en la invitación general formulada por un condómino, familiar directo u ocupante o poseedor y que por ese solo hecho queda obligado a acatar las disposiciones de los Estatutos y el Reglamento de Administración del Condominio, del presente Reglamento, y las reglas y regulaciones que emita el Administrador o la Asamblea General de Condóminos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. GENERALIDADES Y ÁREAS COMUNES.**

### **ARTÍCULO 2. REGLAMENTO.**

Todo propietario u ocupante de cualquier LOTE Y/O unidad privativa construida sobre el inmueble está obligado a sujetarse al presente Reglamento. Igualmente quedan obligados a sujetarse a este en lo conducente, todos los ocupantes de cualquier unidad privativa construida sobre el predio de que se trata.

### **ARTÍCULO 3. ÁREAS.**

El desarrollo residencial denominado "ENTRE PARQUES" consiste en un condominio horizontal y está destinado a un desarrollo de vivienda residencial, recreativo, deportivo, de lujo y áreas comunes.

- a) Las áreas o unidades privadas serán exclusivamente de uso habitacional para residencias unifamiliares.
- b) Las áreas de uso no habitacional serán destinadas para áreas de esparcimiento, caseta de vigilancia, bodegas y áreas de servicios y mantenimiento.

c) Las áreas de uso común serán utilizadas para equipamiento urbano, vialidades, parques, plazas, alumbrado público, mobiliario urbano, zonas verdes perimetrales, andadores, barda perimetral y aquellas detalladas a continuación:

1) Zona 1 (Zapote)

- Juegos para niños
- Rampa verde
- Roof Garden con baños y asador
- Salón de eventos con cocina, alacena, baños de visita y servicio
- Terraza y fuentes
- Baños, lockers y vapor de hombres y mujeres
- Gimnasio
- Salón de usos múltiples
- Cafetería y futbolitos
- Área verde

2) Zona 2 (Chakté)

- Gradas Verdes
- Salas refrescantes
- Canchas usos múltiples
- Terrazas con baños, asaderos, lockers y regaderas
- Carril de nado
- Piscina para adultos
- Piscina de niños
- Área de picnic

3) Zona 3 (Ciricote)

- Terraza con baños y asador
- Bosque para niños
- Explanada de usos múltiples
- Pet Park
- Skate Park
- Gimnasio al aire libre

4) Zona 4 (Aguacate)

- Gradas verdes
- Canchas de pádel
- Juegos para niños
- Mesas de billar, ping pong y futbolitos
- Baños, barra y asador
- Sports Bar
- Cine al aire libre

Son bienes de propiedad individual las partes del inmueble que no son bienes de propiedad común y cuya propiedad singular y exclusiva se transmitirá por cualquier título legítimo a los copropietarios, así como las viviendas construidas en el referido inmueble. Las tuberías de agua, gas, electricidad, teléfono, etcétera, que se encuentren en las partes comunes, pertenecerán exclusivamente al propietario de la unidad privativa al que sirva.

Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privativa teniendo un derecho singular y exclusivo de propiedad de este, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la ley aplicable y este reglamento le imponen. La copropiedad sobre los elementos comunes de los inmuebles no es susceptible de división ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente en la ley aplicable y en este reglamento.

#### **ARTICULO 4. DESTINO DEL INMUEBLE.**

El destino general del inmueble y de las unidades privativas construidas, será única y exclusivamente el de casa-habitación. En las escrituras traslativas de dominio a los propietarios o traslativas de posesión a los ocupantes o poseedores de dichas viviendas, deberá estipularse la obligación pactada en este artículo.

#### **ARTICULO 5. DIVISIÓN DE ÁREAS.**

El inmueble en su totalidad se divide en bienes comunes o de propiedad común y partes privadas o bienes de propiedad individual. Son partes comunes o de propiedad común las banquetas o aceras, la calle común y los postes de iluminación de dicha calle, así como los muros que separan unas de otras las unidades privativas construidas en el inmueble. La copropiedad sobre los elementos comunes de los inmuebles no es susceptible de división ni podrán enajenarse sino en los casos previstos expresamente en la Ley y en este Reglamento.

### **CAPÍTULO TERCERO. OBLIGACIONES ADICIONALES DE LOS CONDÓMINOS.**

#### **ARTÍCULO 6. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONDÓMINOS.**

Cada condómino u ocupante expresamente se obliga:

- a) A responder a su exclusiva cuenta y cargo, por cualquier rotura, deterioro o desperfecto que cause a las áreas comunes ya sea personalmente o sus familiares, amigos, invitados, empleados, ocupantes o personas contratadas para la prestación de un servicio en su unidad privativa, dejando a elección de la administración el exigir la reparación inmediata de los deterioros causados, o el pago de su importe a los precios corrientes de plaza más un veinticinco por ciento, debiendo liquidar dichas cantidades inmediatamente que sea requerido para ello por la administración.
- b) A reparar cualquier tipo de anomalía, desperfecto o instalación como podrían ser las eléctricas, hidráulicas, sanitarias y/o de cualquier otra índole dentro de su unidad privativa que puedan afectar cualquier área común del condominio y/o a otras unidades privativas.
- c) Acatar las indicaciones que verbalmente o por escrito le hagan llegar la administración, el Comité de Vigilancia en turno, la Asamblea de Condóminos y/o cualquier personal que labore para la administración.
- d) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su área privativa, evitando utilizarlas contra la naturaleza misma establecida como unidad residencial. Consecuentemente, quedan obligados a realizar aquellas obras y/o reparaciones cuya omisión pudiera perjudicar parcial o totalmente las áreas comunes del conjunto residencial, y/o al área privativa de otros propietarios, respondiendo por los daños y perjuicios que se ocasionen bajo las mismas condiciones establecidas en el inciso A del presente artículo.
- e) A permitir el acceso del personal de mantenimiento del condominio a su unidad privativa cuando sea necesaria y/o urgente la reparación o el mantenimiento del cerco eléctrico de la barda perimetral o cualquier anomalía que así lo requiera.
- f) A cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de la Ley, de la escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y del reglamento de administración, del presente reglamento o de cualquier otra norma o regulación que con posterioridad emita el administrador del condominio y/o la Asamblea General. La enajenación de las unidades privativas no exime de las obligaciones derivadas del presente reglamento, ni condona deudas u obligaciones que con anterioridad hayan ocasionado el uso, ocupación, gravamen, posesión o propiedad del área privativa que se enajena, debiendo exhibir la enajenante, carta de no adeudo de los mismos expedida única y exclusivamente por el Administrador, misma que se agregará al apéndice de la escritura correspondiente.
- g) A entregar a la Administración copia del contrato o convenio por medio del cual otorgue el uso o posesión de su unidad privativa previo a la escrituración de esta. Así mismo deberá cubrir la cuota del fondo de reserva de mantenimiento y administración correspondiente a 3 (tres) cuotas ordinarias con la intención de que se expida la carta de no adeudo, misma que será requisito fundamental para realizar la escrituración de la propiedad. Una vez cumplido esto, se obliga a entregar la escritura correspondiente.
- h) A entregar a la Administración copia del contrato o convenio por medio del cual otorgue el uso o posesión de su unidad privativa. Adicionalmente el Condómino deberá garantizar a la administración del condominio el

pago de las correspondientes cuotas de mantenimiento o de administración mediante el depósito de 3 (tres) cuota de mantenimiento ordinaria correspondiente a su unidad privativa, sin que esto lo exima de pagar sus cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias, fondos de reserva o cualquier otra prestación económica que determine la Asamblea General de Condóminos que pudieran estar pendientes.

- i) La administración informará sobre la domiciliación de pagos de las cuotas de mantenimiento ordinarias mediante cargo regular mensual a una tarjeta de crédito válida en territorio nacional, lo que permitirá garantizar el pago descrito en el inciso previo inmediato.
- j) Cada condómino o usuario autorizado acepta y se compromete desde ahora a asumir y pagar las sanciones que determinen en su caso la asamblea de condóminos o el administrador, en ejecución de las resoluciones de esta o por iniciativa propia en aplicación de este reglamento y de los preceptos legales aplicables, atendiendo a la gravedad de la violación que se cometa.
- k) Los condóminos u ocupantes serán responsables de la conducta de sus hijos menores y pagarán el importe de los daños que ocasionen.
- l) En ninguna circunstancia se podrán ceder, prestar, arrendar, prestar o enajenar los derechos al uso de cualquier espacio de convivencia o área común a un tercero que no tenga la posesión en arrendamiento o título legal de uso goce y disfrute de la unidad privativa. Es decir, las áreas de convivencia y áreas comunes del desarrollo residencial son de uso exclusivo para todos aquellos residentes, condóminos, ocupantes o poseedores que estén al corriente en absolutamente todas sus contribuciones, cuotas de mantenimiento, cuotas de administración, fondo de reserva, sanciones o cualquier tipo de saldo o adeudo que pudiera generar su propiedad.
- m) Si un condómino otorga en arrendamiento o por cualquier título legal otorga el uso o posesión de su unidad privativa, a partir de la fecha de firma del contrato o la fecha de uso establecida en él, el condómino y sus familiares ya no podrán hacer uso de las instalaciones de uso común durante la vigencia del contrato o convenio correspondiente. Durante la vigencia de este, solo podrán hacer uso de las instalaciones el ocupante y los familiares o personas que habiten permanentemente con él con excepción de aquellas que el presente reglamento establezca.
- n) El propietario se compromete a cubrir las cuotas de mantenimiento de su unidad privativa de manera directa y puntual a salvedad de los acuerdos privados que pueda tener sobre la posesión y uso de ésta. Para cualquier excepción, se deberá pactar con la administración la metodología para el cumplimiento de las obligaciones del propietario.
- o) Con la finalidad de cubrir los intereses de los propietarios de cada unidad privativa, así como de las áreas comunes y servicios del desarrollo residencial, todo aquel usuario, poseedor u ocupante deberá dejar como depósito en garantía por cualquier situación que pudiera presentarse ya sean daños, afectaciones, recargos, sanciones u omisión en el pago de sus obligaciones, lo correspondiente a 1 (una) cuota de mantenimiento ordinaria.
- p) Será obligación de todos los propietarios de las unidades privativas mantener sus espacios en perfecto estado y conservación para no afectar al resto de la comunidad. Para ello, se obliga a mantener limpia de maleza, cascajo y por supuesto basura su unidad privativa. Para ello es necesario dar mantenimiento constante a sus lotes bajo su propio costo. Para ello la administración podrá solicitar su intervención de manera formal y a su vez apoyar con esta labor siempre y cuando se cubran los costos correspondientes. En caso de que no se realicen los trabajos requeridos en tiempo y forma, la misma administración realizará dicha labor y posteriormente se emitirá el recibo correspondiente, mismo que deberá cubrirse de inmediato y que incluirá un veinticinco por ciento adicional al costo habitual.

## ARTÍCULO 7. OBLIGACIONES DE USO.

Cada condómino o propietario se obliga a cumplir con las siguientes disposiciones y obliga a sus ocupantes o poseedores a cumplir con lo conducente:

- a) Antes de permitir el uso, goce y disfrute de la unidad privativa a un tercero por cualquier título legal, ya sea gratuito u oneroso, deberá solicitar y obtener la autorización del Comité de Vigilancia, acompañando a dicha solicitud la siguiente información:

- 1) Nombre completo que incluya a detalle nombre(s), apellido paterno y apellido materno sin abreviaturas, del ocupante y de su representante legal o apoderado en su caso
  - 2) Fecha de nacimiento
  - 3) País de nacionalidad
  - 4) País de nacimiento
  - 5) Clave Única de Registro de Población (C.U.R.P.)
  - 6) Números de teléfono de contacto fijos incluida clave del país, su clave de larga distancia y, en su caso, extensión
  - 7) Correo electrónico designado para recibir las notificaciones, informes, solicitudes o comunicaciones
  - 8) Números de teléfono de contacto móviles (celulares) incluida clave del país, su clave de larga distancia y, en su caso, extensión
  - 9) Actividad económica y/u ocupación
  - 10) Carta responsiva del propietario sobre aceptación de lo estipulado en el presente Reglamento
- b) En el caso de que el ocupante sea una persona moral, el representante legal deberá entregar la documentación expuesta en el punto inmediato anterior y adicionalmente deberá agregar:
- 1) Copia de su acta constitutiva
  - 2) Copia de su cédula de inscripción al Registro Federal de contribuyentes
  - 3) Copia de dos de los siguientes documentos de identificación: credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, vigente, licencia de conducir vigente y/o copia de su pasaporte vigente
  - 4) Copia de algún documento que acredite el domicilio del adquirente, ocupante o poseedor, sirviendo para este fin un recibo de pago del servicio de energía eléctrica, telefonía fija o bien estados de cuenta bancarios ninguno de ellos con una antigüedad mayor a tres meses en su fecha de emisión
  - 5) En caso de que sea extranjero, copia de la documentación expedida por el Instituto Nacional de Migración que acredite su condición de estancia en el país y su pasaporte vigente
  - 6) Copia de la constancia emitida por la administración de no adeudar cuotas de mantenimiento ordinarias, extraordinarias o fondo de reserva
- c) Al momento de celebrar cualquier tipo de contrato de arrendamiento o título legal que otorgue el uso, goce y disfrute de su unidad privativa, a título oneroso o gratuito, deberá exhibir carta de no adeudo de las cuotas de mantenimiento expedida por el Administrador.
- d) No se permite celebrar ningún tipo de contrato de arrendamiento o título legal que otorgue el uso, goce y disfrute de su unidad privativa con una vigencia menor a 4 (cuatro) meses.
- e) Una vez que se cumplan cada uno de los puntos anteriores conforme a las disposiciones aplicables para cada caso, el Comité de Vigilancia en turno expedirá la resolución correspondiente en la que podrían presentarse dos posibles escenarios:
- 1) La aceptación de la documentación, misma que se notificará mediante una carta de autorización en un plazo no mayor a 6 (días) días hábiles
  - 2) La negativa sobre la documentación presentada, misma que se notificará mediante carta de rechazo explicando los motivos en un plazo no mayor a 6 (días) días hábiles
- f) Una vez que se cumpla con lo descrito en los incisos previos y ya que se haya emitido la carta de autorización por parte del Comité de Vigilancia en turno, el ocupante o poseedor deberá proporcionar por escrito a la administración una lista detallada y precisa de las personas o familiares que habitarán el inmueble y en la medida de lo posible, compartir una identificación oficial de cada uno de ellos.
- g) Adicionalmente deberá proporcionar por escrito a la administración una lista detallada y precisa de las personas que laborarán en o para su unidad privativa. En este caso si será obligatorio compartir una identificación oficial de cada uno de ellos.
- h) Si llegaran a presentarse cambios en el personal de servicio o con cualquier persona que labore en o para la su unidad privativa, tendrán la obligación de avisar a la administración y compartir la información de cualquier persona nueva que pudiera servir como reemplazo.

El incumplimiento a lo dispuesto en este artículo dará derecho al Administrador a imponer al condómino incumplido una pena convencional por el importe de 24 (veinticuatro) cuotas de mantenimiento vigentes y/o en su caso, la venta en pública subasta de la unidad privativa, en los términos del reglamento de Administración y de cualquier ley aplicable.

## **ARTÍCULO 8. OBLIGACIONES SOBRE ENAJENACIÓN.**

Cada condómino o propietario se obliga a cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Para el caso de que un condómino pretenda enajenar su unidad privativa, deberá previamente notificar de esta circunstancia a la Administración y/o al Comité de Vigilancia en turno, proporcionándole la misma información y documentación que señala el artículo inmediato anterior.
- b) Deberá exhibir carta de no adeudo expedida por el Administrador de cualquier obligación como son cuotas de mantenimiento, cuotas de administración, fondo de reserva, sanciones o cualquier tipo de saldo o adeudo que pudiera generar su propiedad

El incumplimiento a lo dispuesto en este artículo dará derecho al Administrador a imponer al condómino incumplido una pena convencional por el importe de 24 (veinticuatro) cuotas de mantenimiento vigentes y/o en su caso, la venta en pública subasta de la unidad privativa, en los términos del reglamento de Administración y de cualquier ley aplicable.

## **ARTÍCULO 9. OBLIGACION SOLIDARIA DEL CONDOMINO.**

El condómino en calidad de propietario de su área privativa responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos y daños causados por él, sus empleados, trabajadores, familia, personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo y por los ocupantes o poseedores, así como por los familiares, empleados, trabajadores y visitantes de estos últimos. En consecuencia, cada condómino está obligado a pagar los daños y perjuicios causados u originados, las cuotas de mantenimiento ordinarias o extraordinarias y las penas convencionales que en su caso se generen, y se hará acreedor a las sanciones que establecen la ley y el presente reglamento, por los incumplimientos en que incurran las personas mencionadas.

## **ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES DE AQUELLOS QUE OCUPEN LAS ÁREAS PRIVATIVAS.**

Los condóminos están obligados a notificar a sus inquilinos o poseedores y a cualquier otra persona que sin tener tal carácter ocupen, transitoria o permanentemente, las áreas privativas del condominio, de las obligaciones y derechos que adquieren dentro del desarrollo residencial, a efecto de que cumplan con cada una de las normas de este reglamento así como de cualquier ley aplicable, advertidos que por el sólo hecho de ocupar las referidas áreas privativas quedan obligados a responder de cualquier daño que ocasionen a las construcciones o instalaciones de servicios de uso común o privado, así como a terceros en su persona o sus bienes, y a cubrir las obligaciones de cuotas ordinarias y extraordinarias y demás cargas y obligaciones de pago, tal como sí fuere el propio condómino.

La falta del pago puntual de las cuotas obligará al condómino a cubrirlas inmediatamente a requerimiento del Administrador, independientemente de que éste haya otorgado el uso o posesión del área privativa a un tercero por cualquier título público o privado, en virtud de que el Condómino es solidario de las obligaciones del ocupante y sin que esto exima a dicho ocupante de la obligación de reembolsar dicho pago al propietario e independientemente del pago de la mora o recargo correspondiente.

## **ARTÍCULO 11. MUDANZAS.**

El Administrador establecerá los días y horario en que podrán realizarse mudanzas y expedirá al Condómino y/o ocupante la correspondiente carta de autorización; para estos efectos el condómino y/o ocupante que pretenda realizar una mudanza deberá notificar previamente y por escrito al Administrador del Condominio con (5) cinco días hábiles de anticipación y simultáneamente deberá entregar al Administrador, en concepto de depósito en garantía, un importe equivalente a 2 (dos) cuotas de mantenimiento vigentes, para garantizar los desperfectos ocasionados por mudanzas o por el personal contratado a este fin a las áreas comunes del condominio o a otros condóminos en su persona, en sus bienes o en su unidad privativa. En el caso de que los desperfectos causados excedan del importe del depósito en garantía, el condómino y/o ocupante queda obligado a pagar la diferencia del monto de los daños causados.

Si el condómino y/o ocupante no efectúa el depósito en garantía, el Administrador no expedirá la carta de autorización para que se efectúe la mudanza y se impedirá el acceso al condominio de los muebles y del personal a su cargo, sin responsabilidad alguna para el administrador.

## **ARTÍCULO 12. MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONJUNTO.**

Cada condómino es responsable de hacer su contrato de recolección de basura con el Ayuntamiento de Conkal.

Los condóminos deberán responsabilizarse de la recolección de la basura dentro de las unidades privativas que les corresponden, la administración del condominio se hará cargo de la basura de las áreas de uso común del mismo desarrollo.

El Administrador, señalará los días y horas para sacar la basura, mismos que se harán del conocimiento de los condóminos o usuarios autorizados, por conducto de comunicados que serán entregados en sus unidades privativas, colocados en lugares visibles del desarrollo o compartidos a través de las plataformas correspondientes.

Los residuos peligrosos, voluminosos, o cajas se deberán de empacar en forma compacta, amarrándola. Las cajas de cartón que sean desechadas deberán desarmarse formando atados.

No se permitirá sacar como basura, el cascajo, materiales de construcción, maderas y cualquier material que se considere sobrante de cualquier obra que se realice en la unidad privativa, siendo responsabilidad del condómino o usuario autorizado contratar su desalojo. En el caso de desperdicios consistentes en escombros, material de construcción y productos de demoliciones, basura de jardinería, palmeras, entre otros, estos deberán ser desalojados del condominio por el propio condómino o quien él decida siempre y cuando cumpla la regulación correspondiente.

## **ARTÍCULO 13. MASCOTAS.**

Está permitido tener mascotas siempre y cuando ni su especie ni la cantidad que se tenga en posesión de una sola unidad privativa generen o causen molestias hacia el resto de los propietarios, ocupantes, condóminos o residentes. Molestias tales como ruido, olores, generar miedo por sus características físicas o actitud como morder o gruñir, o posibles daños a propiedad ajena.

No se permitirá a los condóminos u ocupantes tener o traer consigo animales diferentes a perros y gatos, o bien distintos a los considerados como mascotas domésticas. No se permiten animales que sean venenosos, nocivos, peligrosos o salvajes, aves exóticas, serpientes, arañas, lagartos, cerdos, animales en peligro de extinción, etcétera.

En las áreas comunes no están permitidos perros de razas gigantes, peligrosos o de pelea, tales como gran danés, mastín, rottweiler, dóberman, bull terrier, pitbull, etc. aun cuando sean versiones pequeñas o “minis” de tales razas.

Se permiten mascotas domésticas de compañía, y algunos tipos de animales de granja sin embargo no se permite la cría de animales ni para consumo propio ni para comercialización.

Cuando los propietarios u ocupantes tengan mascotas o animales que causen cualquier tipo de molestia o bien, sean agresivos o peligrosos hacia otros propietarios u ocupantes, el Administrador primeramente apercibirá de esta circunstancia al propietario u ocupante detallando la gravedad de la situación e informando sobre el procedimiento correspondiente. Si la molestia o situación persiste o se repite, se realizará una segunda llamada de atención y será acreedor de la sanción y multa correspondiente, misma que se le detalló en el primer acercamiento; y en caso de que esto continúe y se tenga que realizar una tercera intervención, a solicitud del Administrador, deberán retirarlos definitivamente y de inmediato del desarrollo.

Las mascotas por ningún motivo podrán estar sueltas en las áreas comunes, deberán tener en todo momento correas para su debido control, así como una placa en su collar con el número de unidad privativa al que pertenezca. En el caso de animales que su posesión requiera de autorización expresa de las autoridades competentes, el condómino u ocupante deberá de exhibir dicha autorización para poder brindar las facilidades correspondientes.

No está permitido que niños menores de 12 años o con una clara capacidad física e intelectual para hacerse responsable de su mascota dependiendo del tamaño y circunstancia de comportamiento particular de la misma, circulen en áreas comunes. Para tal efecto será necesario que siempre estén custodiados por un adulto ya sea en compañía o a cargo de la mascota.

En caso de que mascotas estén circulando sueltas por el inmueble, el personal de seguridad tiene la facultad de capturarlas y mantenerlas en resguardo. Dicho resguardo será hasta por doce horas en los espacios predestinados para tal efecto. Si al cabo de doce horas, no existe solicitud de reclamación o devolución, serán entregadas a la autoridad correspondiente. Si la mascota es reclamada dentro o fuera del tiempo que se establece, el propietario de ésta, se hará acreedor a la sanción correspondiente misma que se establece en el apartado de Sanciones.

El dueño de la mascota será responsable de limpiar los residuos orgánicos o heces fecales que sus mascotas dejen en cualquier área del condominio ya sea privada o común, así como de cualquier deterioro que pudieren causar. Si se llegara a detectar que el dueño no recoge los residuos orgánicos o heces fecales de su mascota, el Administrador primeramente le notificará sobre esta circunstancia al propietario u ocupante detallando la situación e informando sobre el procedimiento correspondiente. Si la situación persiste o se repite, se realizará una segunda llamada de atención y será acreedor de la sanción y multa correspondiente, misma que se le detalló en el primer acercamiento; y en caso de que esto continúe y se tenga que realizar una tercera intervención, se le prohibirá llevar mascotas en cualquier espacio público en todo momento.

No se permiten mascotas en los techos, azoteas o balcones de las unidades privativas.

Queda estrictamente prohibido actividades de crianza de cualquier especie de animales en las unidades privativas.

El Administrador tendrá en todo momento, la facultad de prohibir las mascotas o animales dentro del desarrollo, a su solo juicio, así como de limitar o condicionar su estancia siempre y cuando exista una justificación de fondo que lo amerite.

#### **ARTÍCULO 14. CONTRATACIÓN DE SISTEMAS DE TELECOMUNICACIONES**

Con la intención de guardar un orden y control sobre las empresas que operan sistemas de telecomunicaciones como son telefonía, televisión de paga o cualquier otro servicio que requiera de la instalación de cableado a través de la ductería correspondiente, misma que recorre espacios de uso común del condominio, se presentan las siguientes disposiciones:

- a) Previo a realizar la contratación de cualquier servicio de telefonía o televisión de paga, se deberá consultar con la administración si existe algún convenio para dichos servicios.
- b) Una vez que se realice la contratación de algún servicio, se deberá notificar a la administración para que logren agendar la fecha y horarios en los que se podrá realizar la instalación de dicho servicio con la única intención de que el personal que asignen para tal efecto se encuentre en todo momento acompañado por personal del condominio y no causen ningún tipo de daño a las instalaciones de uso común.
- c) En el caso de cancelación del servicio, se deberá informar a la administración para que se coordine a través del propietario, condómino, residente, usuario, poseedor o familiar directo el retiro del cableado correspondiente y así liberar la ductería y no dejar "cables muertos" cada que se realice un cambio de servicio. Esto a costo del condómino.
- d) Al tratarse de servicios que requieren cableado y uso de instalaciones de bien común, el condómino, residente, usuario, poseedor o familiar directo deberá dejar un depósito equivalente a una cuota de mantenimiento para subsanar cualquier daño que pudieran ocasionar los instaladores. Mismo que será devuelto en su totalidad si no existe ningún daño aparente.
- e) La administración en la medida de lo posible intentará negociar planes, esquemas de trabajo, nodos y cualquier beneficio físico, económico o de cualquier índole con las compañías de mayor reconocimiento en beneficio de

la comunidad y de todo el desarrollo residencial, información que se compartirá para ayudar en la toma de decisiones de cada condómino, residente, usuario, poseedor o familiar directo.

## **CAPÍTULO CUARTO. ACCESO AL CONDOMINIO**

### **ARTÍCULO 15. ACCESO DE CONDÓMINOS, FAMILIARES DIRECTOS, OCUPANTES O POSEEDORES.**

Los condóminos u ocupantes y sus familiares directos, para ingresar al condominio en sus vehículos deberán utilizar los dispositivos electrónicos o controles que a costa del propio condómino le proporcione la administración del condominio. Los dispositivos electrónicos deberán ser fijados por la propia administración en el panorámico de los automóviles y no podrán ser removidos y/o utilizados en automóviles distintos a los registrados previamente por la administración del condominio. El número de dispositivos electrónicos a registrar por unidad privativa será proporcional al número de vehículos que pernocten permanentemente en la unidad privativa.

Los condóminos u ocupantes serán responsables del uso de los dispositivos electrónicos de acceso y en caso de robo, daño o extravío, deberán notificarlo a la administración del condominio. Si el condómino u ocupante omitiera notificar a la administración la pérdida o extravío del dispositivo electrónico de acceso, será responsable de los daños y perjuicios que esta situación pueda generar a los condóminos o al condominio, independientemente de las sanciones correspondientes aplicables en los términos del presente reglamento. La administración del condominio proporcionará un nuevo dispositivo, cuyo costo deberá ser pagado previamente por el condómino u ocupante.

Los condóminos u ocupantes y sus familiares directos, personal de servicio, trabajadores, proveedores, etcétera; que pretenda ingresar al condominio caminando o en cualquier tipo de vehículo o transporte que no sea motorizado, lo deberán hacer obligatoriamente por el acceso peatonal habilitado para tal efecto, debiendo registrarse y acatar las normas de seguridad que dicte la administración al respecto. Queda estrictamente prohibido el acceso de peatones o en cualquier tipo de vehículo o transporte que no sea motorizado a través del área de acceso vehicular.

### **ARTÍCULO 16. ACCESO DE VISITANTES.**

Para que los visitantes ingresen al condominio, el condómino u ocupante o sus familiares directos deberá previamente autorizarlo mediante una llamada telefónica a la caseta de vigilancia o en su caso avisar con antelación al personal de seguridad.

Los visitantes que ingresen al condominio, ya sea por el acceso peatonal o por el acceso vehicular deberán identificarse en la caseta de vigilancia respectiva y entregar al personal de seguridad una identificación oficial con fotografía, misma que le será devuelta al salir del condominio. Si no se cumpliera con este requisito el personal de seguridad no podrá autorizar el acceso del visitante.

Los condóminos u ocupantes serán responsables del registro de sus visitantes, así como de cualquier daño o perjuicio que estos pudieran causar a cualquier área común del condominio, así como a cualquier unidad o área privativa y sus accesorios.

La recepción de correspondencia, recibos, mensajería, revistas, documentación, etc. Se realizará de manera directa en cada unidad privativa y quedará estrictamente prohibido que los vigilantes o cualquier miembro o personal de servicio del desarrollo residencial reciban cualquier tipo de paquete, correspondencia u objeto. La administración no se hará responsable de la entrega de nada de lo descrito ni tampoco los empleados del condominio salvo aquello que sea responsabilidad clara y obvia de la misma. Queda expresamente prohibido el ingreso al condominio de vendedores ambulantes y distribución de propaganda por cualquier externo y/o interno.

Para la entrega de paquetería, se solicitará autorización a cada una de las unidades privativas que pudieran requerirlo para el acceso del proveedor correspondiente. Si no se autoriza el acceso, no se podrá recibir ningún tipo de paquete o bien no se podrá tener bajo resguardo ningún tipo de paquete.

## **ARTÍCULO 17. ACCESO DE VEHICULOS.**

Cualquier persona que pretenda ingresar al condominio en un vehículo, como proveedor de un servicio ya sea de uso particular, servicio de transporte, taxis o cualquier servicio público o privado, deberá previamente identificarse con el personal de seguridad de la caseta de acceso al condominio quien buscará al condómino, ocupante, residente o poseedor para que autorice el acceso; si no se cumpliera este requisito, el personal de seguridad no permitirá el acceso del vehículo, ni de ninguna de las personas a bordo del vehículo, salvo que exista una autorización previa.

En ningún caso, estos vehículos podrán permanecer estacionados dentro del condominio y se deberá cumplir con los protocolos de seguridad, mismos que incluyen el resguardo momentáneo en el sistema de vigilancia de fotografías de las placas del auto, así como de una identificación oficial de la persona que venga manejando el vehículo.

## **ARTÍCULO 18. ESTACIONAMIENTO.**

Para su uso se seguirán las siguientes reglas:

- a) Cada unidad privativa deberá contar con un área de estacionamiento interior para por lo menos un automóvil. El número máximo de vehículos que los condóminos u ocupantes pueden ingresar al condominio de forma recurrente o permanente es el número de automóviles que quepan en su cochera más dos, siempre y cuando no obstruyan los frentes de calle o espacios de las unidades privativas adyacentes, es decir, sólo podrán ser estacionados frente a su unidad privativa.
- b) Queda estrictamente prohibido tener en las cocheras o frentes de calle, vehículos inoperables o chocados, en consecuencia, queda estrictamente prohibido dismantelar o reparar vehículos sobre las aceras o en el interior de las unidades privativas salvo excepciones que requieran atención que no exceda de un par de horas.
- c) Queda estrictamente prohibido estacionar autos frente a fachadas de las unidades privativas vecinas, así como en camellones, jardines y en la calle que forma parte del frente de toda la fachada principal del condominio, tampoco se autoriza estacionar automóviles y/o cualquier otro tipo de vehículos motorizados o de remolque en las calles de forma permanente.
- d) Las cocheras sólo podrán ser empleadas para el estacionamiento de vehículos.
- e) El condominio cuenta con 68 (sesenta y ocho) cajones de estacionamiento para los visitantes, divididos entre los cuatro parques, los cuales no podrán ser asignados de manera exclusiva a ninguna de las unidades privativas, ya sea para el uso del condómino, de sus visitantes o de su personal. Dichos cajones están destinados para las personas que hagan uso de las instalaciones de cada uno de los parques.
- f) En virtud del punto anterior inmediato, si el visitante no hace uso de ninguna de las instalaciones de los cuatro parques, su vehículo deberá permanecer en las cocheras de los condóminos u ocupantes que visiten, en el espacio frente la unidad privativa correspondiente o fuera del desarrollo, para lo cual el visitante deberá seguir las indicaciones señaladas por el personal de seguridad en turno, estacionando su vehículo en el lugar que éste le indique.
- g) El espacio del estacionamiento es para uso momentáneo mientras el condómino, ocupante o visitante, se encuentra como visitante de alguna de las unidades privativas o de alguno de los cuatro parques, obligándose a desocuparlos en el momento de finalizar su actividad, por lo que no se permitirá la utilización de dichos espacios para dejar vehículos por un tiempo mayor al que permanezca en las instalaciones, reservándose la Administración el derecho de solicitar a la autoridad de tránsito, el retiro del vehículo y su traslado al corralón correspondiente en caso de no cumplir con lo expuesto.
- h) En caso de daño exterior y/o interior, así como robo parcial o total del vehículo o sus accesorios externos e internos, ni el condominio ni la propia administración se hacen responsables.

## **ARTÍCULO 19. VIALIDADES.**

El uso de las vialidades está restringido a la circulación de vehículos automotores cuyo peso no exceda de dos toneladas, salvo aquellos autorizados por la Administración para la ejecución de algún trabajo específico en las unidades privativas o en las áreas comunes del condominio; quedan exceptuados los vehículos recolectores de basura propiedad de la administración, los camiones repartidores de agua y gas, y los utilizados para obras en proceso de construcción expresamente autorizadas por la administración del condominio o por el Comité a cargo.

Sobre la calle no podrán realizarse lavado ni reparación de vehículos, cambios de aceites o similares, así como tampoco podrán estacionarse remolques, lanchas, wave runners, o vehículos similares.

La velocidad máxima de circulación vehicular dentro del condominio es de 25 Km/h (veinticinco kilómetros por hora) en cualquier día y horario. Deberán asimismo respetarse las demás disposiciones legales aplicables, así como los señalamientos existentes dentro del condominio.

En el interior del condominio está terminantemente prohibido:

- a) Arrojar fuera del vehículo desperdicios al arroyo vehicular.
- b) Conducir vehículos con escape abierto o ruidoso o que emitan contaminantes en forma notoria.
- c) Hacer uso del claxon.
- d) Que menores de edad conduzcan automotores, excepto cuando la conducción se realice bajo las normas contenidas en el Reglamento de Tránsito del Estado.
- e) Que se impartan clases de manejo en las vialidades del condominio.
- f) Usar sistemas de sonido de cualquier automóvil, así como escapes abiertos que por el ruido que producen cause molestias a terceros, en niveles superiores a sesenta y cinco decibeles, que es el indicador aceptado por la organización Mundial de la Salud (OMS), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- g) La circulación de cuatrimotos y de cualquier vehículo de combustión interna que carezca de placas expedidas por las autoridades de tránsito, a excepción de las que autorice o utilice la administración.

Todo condómino u ocupante debe cuidar el mantenimiento para el funcionamiento correcto de la alarma de sus automóviles, evitando que suenen indebidamente, en caso contrario el Administrador podrá solicitar que retiren el vehículo.

Todos los vehículos automotores darán preferencia de paso a peatones en cualquier punto de cruce y en los andadores señalados en el pavimento.

En las vialidades y áreas de estacionamiento se les deberán dar preferencia a los adultos mayores o personas con capacidades diferentes.

## **CAPÍTULO QUINTO. FIESTAS Y REUNIONES EN EL CONDOMINIO.**

### **ARTÍCULO 20. LISTA DE INVITADOS.**

El Condómino, ocupante, poseedor y/o familiar directo que celebre una fiesta o reunión en su unidad privativa y/o en cualquiera de las instalaciones del desarrollo facultadas para tal hecho, deberá proporcionar al personal de seguridad o a la administración una lista de sus invitados a efecto de llevar un control de acceso al condominio.

### **ARTÍCULO 21. HORARIOS.**

Los condóminos, ocupantes, poseedores o familiares directos podrán celebrar fiestas o reuniones dentro de su unidad privativa en un horario que no podrá exceder de las 00:00 hrs. de Domingo a Miércoles y de las 02:00 hrs. los días Jueves, Viernes y Sábado. Los horarios de cada uno de los espacios de esparcimiento de los cuatro parques serán determinados por las reglas particulares de cada uno de ellos.

## **CAPÍTULO SEXTO. ÁREAS COMUNES Y BIENES DE USO RESTRINGIDO.**

### **ARTÍCULO 22. ÁREAS COMUNES Y BIENES DE USO RESTRINGIDO.**

Son todas aquellas áreas y bienes cuyo beneficio es para todos los condóminos, sin embargo, el uso, la operación y mantenimiento están a cargo de la administración del condominio y su equipo y que de una manera enunciativa mas no limitativa comprende las siguientes, baños de empleados, casetas de vigilancia y puntos de control de acceso, incluidos los equipos (ER) comúnmente llamados SITE de comunicaciones, área de paquetería, bodegas comunes y

cuarto de mantenimiento, de bienes comunes como bombas y tomas de agua para riego, en general todas aquellas que sirvan para el buen funcionamiento del condominio y su cuidado y mantenimiento estarán a cargo de la administración, quien dará acceso al personal técnico autorizado, ya sea de planta o contratado para un servicio .

El uso de estas áreas comunes estará restringido y solo podrán tener acceso la administración y/o el personal del condominio que cuenta con autorización expresa; para que cualquier otra persona pudiera tener acceso a las mismas, se requerirá del consentimiento previo y por escrito del administrador.

Los condóminos u ocupantes no podrán utilizar los bienes comunes, tales como tomas de agua para riego y de electricidad, instaladas en las áreas comunes para su uso privado.

Se prohíbe a los condóminos, ocupantes y visitantes, así como a cualquier persona que no labore en la administración del condominio, el acceso a las áreas comunes de uso restringido.

## CAPÍTULO SÉPTIMO. SEGUROS DEL CONDOMINIO.

### ARTICULO 23. SEGURO DE ÁREAS COMUNES.

Será obligación del Desarrollo Residencial, contar con una póliza de seguro que cumpla con las siguientes disposiciones:

- a) El Administrador contratará y mantendrá vigentes las pólizas de seguro que considere necesarias para que las áreas comunes del condominio queden protegidas, así como las funciones y operaciones de este. El seguro incluirá las áreas comunes del condominio y su cobertura será compartida con cada uno de los condóminos, usuarios o poseedores para su conocimiento.
- b) Las primas correspondientes formarán parte de las Cuotas de Mantenimiento Ordinario y los condóminos estarán obligados a su pago en los plazos, cantidades, términos y condiciones que indique la Administración.
- c) El pago de deducibles y/o coaseguros formarán parte de una cuota extraordinaria, misma que se determinará al momento de que se requiera o cuando ocurra algún siniestro.
- d) Este seguro considera los espacios comunes y de ninguna manera hace alusión a seguros individuales o de cada unidad privativa. Éste se contratará y pagará por cada uno de los condóminos a través de la cuota de mantenimiento ordinaria independientemente de que su unidad privativa tenga un seguro individual contratado o haya sido asegurada como consecuencia de un crédito bancario o hipotecario.
- e) Los seguros serán contratados con compañías legalmente establecidas y autorizadas por instituciones correspondientes, a valor de reposición y con responsabilidad civil cruzada, de tal forma que, en caso de siniestro, a la brevedad posible el condominio quede, cuando menos, en las mismas condiciones en las que se encontraba antes de ocurrir el mismo.
- f) La póliza de dicho seguro deberá contener la renuncia de la aseguradora a subrogarse en los derechos del asegurado, por lo que no podrá exigir responsabilidades a terceros por actos u omisiones que ocasionen el pago del seguro.
- g) Las indemnizaciones serán cobradas por el Administrador y serán aplicadas a la reconstrucción del condominio y sólo si hubiere excedentes, podrán ser aplicados después a contenidos de áreas comunes.
- h) Si los condóminos no cumplen con esta obligación serán responsables y estarán obligados a pagar cualquier daño o perjuicio que se cause a las áreas comunes, a las unidades privativas o al condominio, quedando obligados a reparar o reedificar la parte dañada o destruida.
- i) El Administrador podrá contratar a una o más personas calificadas para que lleven a cabo una revisión anual sobre la cobertura suficiente de los seguros.
- j) En caso de un siniestro, el deducible se considerará como un gasto común y no requiere autorización ni de la Asamblea ni del Comité de Vigilancia en turno para cubrirse, de la misma manera que las primas para la cobertura de seguro correspondiente.

## ARTÍCULO 24. SEGURO DE ÁREAS PRIVATIVAS.

Las unidades privativas y sus contenidos serán asegurados bajo el costo y responsabilidad de cada condómino u ocupante, sin que exista obligación o responsabilidad alguna a cargo de la Administración o del Desarrollador.

Si los condóminos no cumplen con esta obligación serán responsables y estarán obligados a pagar cualquier daño o perjuicio que se cause a las áreas comunes, a las unidades privativas o al condominio, quedando obligados a reparar o reedificar la parte dañada o destruida bajo los términos y condiciones establecidas en el presente reglamento o la ley aplicable.

## CAPÍTULO OCTAVO. PROHIBICIONES.

### ARTÍCULO 25. PROHIBICIONES.

A fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los condóminos, el buen aspecto y el prestigio del condominio, se establecen en forma enunciativa y no limitativa las siguientes prohibiciones, mismas que podrán ser modificadas según lo requiera el crecimiento de la comunidad o las actividades que realicen los propietarios, usuarios, ocupantes o familiares:

- a) Se prohíbe colgar o tender ropa u objetos, en ventanas, terrazas, jardineras, balcones, cajones de estacionamiento y demás lugares, sean éstos áreas privativas o en áreas comunes.
- b) Se prohíbe utilizar, tanto en las áreas comunes como en las unidades privativas, equipos de sonido, video, altoparlantes, conjuntos con instrumentos musicales, orquestas, etc. en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- c) Queda estrictamente prohibido el uso de guitarras eléctricas, baterías musicales, tambores, trompetas, saxofones o cualquier otro instrumento en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- d) Ni a los condóminos, ni a los ocupantes, ni a sus familiares directos o visitantes se les permite alterar en ninguna forma el orden dentro del condominio.
- e) Queda estrictamente prohibido utilizar los servicios del personal de la administración del condominio para tareas particulares o cualquier actividad ajena a las áreas de convivencia o áreas comunes del desarrollo residencial.
- f) No se permite dar gratificaciones o propinas a los empleados del condominio y/o al personal de la administración.
- g) Los condóminos, ocupantes, familiares directos y visitantes se abstendrán de instruir en forma directa o de cualquier manera interferir con el personal al servicio de la administración del condominio. Cualquier queja, sugerencia, instrucción u observación deberá ser presentada invariablemente al administrador para que sea este el que tome las medidas pertinentes.
- h) Queda prohibida la instalación y uso en sus unidades privativas y balcones, de máquinas o motores distintos de los usuales para el servicio del lugar. Esta prohibición será igualmente aplicable a las áreas comunes del condominio.
- i) Queda prohibido tirar o depositar basura en las áreas comunes. La basura deberá depositarse exclusivamente en las áreas asignadas, así como en el área de acopio de basura señalada por el administrador del condominio.
- j) Queda prohibido utilizar o almacenar materiales explosivos, corrosivos, inflamables o de cualquier especie que pueda representar un peligro para la seguridad tanto de las personas como respecto de su área privativa, instalaciones y áreas comunes del condominio. La Administración del Condominio podrá autorizar el uso de juegos pirotécnicos en ocasiones especiales siempre y cuando se notifique sobre su tipo y uso.
- k) Queda prohibido realizar cualquier actividad que produzca una cantidad excesiva de humo, polvo, hollín o cenizas que constituyan una molestia para otras personas dentro del condominio.
- l) Queda prohibido el uso y portación de armas dentro del condominio, aun cuando se cuente con el permiso correspondiente expedido por las autoridades competentes.

- m) Se prohíbe plantar árboles de cualquier tamaño en las colindancias de cualquier unidad privativa. Para poder plantar un árbol grande, se deberá hacer a dos metros de cualquier colindancia; si se trata de un árbol pequeño o de algún tipo de arbusto, la distancia será de un metro.
- n) El personal de la administración no podrá llevar objetos, paquetes, bolsas con compras, entre otros, a las unidades privativas, ni prestar servicios personales a los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores o familiares directos.

## **CAPÍTULO NOVENO. PERSONAL / TRABAJADORES PRIVADOS.**

### **ARTÍCULO 26. PERSONAL O TRABAJADORES PRIVADOS.**

El personal al servicio de los condóminos, de la administración del condominio y de los proveedores de este, deberá observar, cumplir y hacer cumplir las siguientes normas de seguridad:

- a) Todo paquete u objeto que pretenda ingresar al condominio en poder de una persona de servicio o bien cualquier persona que no sea el condómino, residente, ocupante, poseedor o familiar directo, deberá ser inspeccionado por el personal de seguridad del condominio, salvo aquellos casos en el que se solicite de manera formal a la administración abstenerse de hacerlo.
- b) Todo paquete u objeto que pretenda sacarse del condominio en poder de una persona de servicio o bien cualquier persona que no sea el condómino, residente, ocupante, poseedor o familiar directo, deberá ser inspeccionado por el personal de seguridad del condominio, salvo aquellos casos en el que se solicite de manera formal a la administración abstenerse de hacerlo.
- c) Los condóminos, residentes, ocupantes o poseedores deberán informar a la administración cada vez que haya cambio o sustitución de personal a su servicio en los formatos de registro que establezca la administración del condominio. En caso de no hacerlo, el condómino, residente, ocupante y/o poseedor será responsable de los daños y perjuicios que estos pudieran ocasionar.
- d) El personal al servicio del condómino, residente, ocupante o poseedor no podrá salir del condominio con niños menores de edad a excepción de aquellos que presenten autorización escrita del responsable, padre o tutor.
- e) El personal administrativo, así como el personal a su cargo, podrán llamar la atención de toda persona que utilice los espacios de esparcimiento o las áreas comunes que están vetadas para tal efecto, o que ejerza alguna actividad expresamente prohibida.
- f) Personal de servicio, nanas, entrenadores personales, de rehabilitación o cualquier persona ajena deberá tener autorización expresa de la administración para hacer uso de cualquier espacio de esparcimiento como salones, canchas, piscinas, etc. siempre y cuando se justifique el motivo.

## **CAPÍTULO DÉCIMO. DISPOSICIONES DE USO DE LOS PARQUES Y SUS RESPECTIVOS ESPACIOS.**

### **ARTÍCULO 27. REGLAS GENERALES.**

Las disposiciones y reglamentación expuesta en los siguientes puntos tienen por objeto fijar los derechos y obligaciones de los usuarios de cada uno de los espacios que componen los cuatro parques del desarrollo, mismas que obedecen a las circunstancias propias de cada uno de ellos más allá de lo que el presente reglamento o la ley aplicable establecen sobre su uso y la convivencia que en ellos se genere.

Cada propietario, residente, ocupante o poseedor podrá hacer uso de los espacios en una forma ordenada y tranquila y por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a los que dicte el código moral o las buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás usuarios y que comprometan la solidez, seguridad, salubridad o comodidad de ellas, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Las áreas de convivencia y áreas comunes del desarrollo residencial son de uso exclusivo para todos aquellos residentes, condóminos, ocupantes o poseedores que estén al corriente en absolutamente todas sus contribuciones, cuotas de mantenimiento, cuotas de administración, fondo de reserva, sanciones o cualquier tipo de saldo o adeudo que pudiera

generar su propiedad. La administración de manera directa o a través de cualquiera de sus empleados, tendrá la facultad de solicitar a todas aquellas personas que no cumplan con lo dispuesto en el presente diálogo a desalojar dichos espacios si así lo considera necesario informando previamente a los involucrados el motivo de tal hecho. En caso de que no se haga caso de la indicación, se podrá solicitar apoyo de la fuerza pública quien en todo momento acatará la solicitud del personal correspondiente una vez expuesta la situación.

Las áreas de convivencia y áreas comunes del desarrollo residencial se consideran libres de humo, En las mismas deberán fijarse avisos o símbolos en lugares visibles que expresen la prohibición de fumar e identifiquen las áreas donde esté permitido fumar. Fuera de las áreas reservadas para fumadores no deberán existir ceniceros de ningún tipo.

La administración podrá cambiar los horarios de funcionamiento de las instalaciones, sin que para ello requiera acuerdo de la Asamblea General de Condóminos justificando en todo momento el detalle de su decisión.

Los condóminos, residentes, ocupantes o poseedores podrán invitar a familiares o amistades para que hagan uso de las instalaciones siempre y cuando cumplan con la normatividad correspondiente y no incurran en ninguna de las prohibiciones expuestas en el presente reglamento o la ley aplicable y no podrá exceder de 4 (cuatro) personas por día. En caso de que se requiera autorización para un número mayor de personas, se deberá notificar a la administración para tomarlo en consideración y se autorice la petición correspondiente.

Para el uso de espacios que requieran un control de accesos o uso restringido de horarios, el condómino, residente, ocupante, poseedor o visitantes, deberán quedar registrados en el sistema de control de acceso correspondiente. Estos espacios son:

- Roof Garden con baños y asador (Zapote)
- Salón de eventos con cocina, alacena, baños de visita y servicio (Zapote)
- Gimnasio (Zapote)
- Salón de usos múltiples (Zapote)
- Canchas usos múltiples (Chakté)
- Piscina de niños (Chakté)
- Terrazas con baños, asaderos, lockers y regaderas (Chakté)
- Terraza con baños y asador (Ciricote)
- Canchas de pádel (Aguacate)
- Baños, barra y asador (Aguacate)

Los condóminos, residentes, ocupantes o poseedores y visitantes con niños pequeños o menores de edad vigilarán el uso que estos hagan de las instalaciones, su trato y comportamiento dentro de cualquiera de las instalaciones. La Administración y el personal a su cargo no será responsable del cuidado y vigilancia de los niños, ni de cualquier accidente que pudieran sufrir por la falta de supervisión.

Los menores de ocho años no podrán hacer uso ni ingresar a las instalaciones si no son acompañados por algún adulto o persona responsable y que esté al pendiente de su cuidado, comportamiento y seguridad. En el caso de que la persona que acompañe a los menores sea algún empleado que preste servicio al condómino o cualquier otro condómino, ésta no tendrá autorización para usar las instalaciones, sino que estará exclusivamente al cuidado de los niños menores a excepción de aquellos casos en los que la administración lo autorice bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.

Queda prohibido instalar juegos inflables en cualquier área de uso común y de esparcimiento a excepción de aquellas que sean autorizadas por la administración bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.

Queda terminantemente prohibida la introducción de animales o cualquier tipo de mascota, así como de armas de fuego cualquier área de esparcimiento común.

Queda terminantemente prohibido introducir bebidas alcohólicas y/o estupefacientes a las instalaciones de cualquier espacio de uso común, así como la organización de eventos de proselitismo político o religioso, juegos de apuestas o juegos de azar a excepción de aquellas en que se especifique lo contrario o la administración autorice.

El administrador y el personal a su cargo tiene la facultad de exigir y retirar al condómino y a su(s) invitado(s) en dado caso que a su juicio este provocando desmanes o acciones que afecten a la moral y/o no cumplan con lo dispuesto en el presente reglamento de manera particular o general.

No se permite el uso de las instalaciones para clases particulares o servicios de instructores personales salvo aquellos casos en que la administración lo autorice bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.

Se prohíbe utilizar equipos de sonido, video, altoparlantes, conjuntos con instrumentos musicales, orquestas, etc. en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.

Queda estrictamente prohibido el uso de guitarras eléctricas, baterías musicales, tambores, trompetas, saxofones o cualquier otro instrumento en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.

La administración no proporcionará toallas en ninguna de las instalaciones, así como tampoco los servicios de instructores, masajistas o servicios especializados salvo aquellos que se consideren necesarios y que a criterio de la Asamblea General deban estar a su cargo.

## **ARTÍCULO 28. HORARIOS GENERALES.**

El horario de los servicios de las instalaciones de uso común descritas en el presente artículo será determinado por la administración y será informado y detallado de manera clara a cada uno de los propietarios, residentes, condóminos, ocupantes o poseedores. Es importante destacar que el uso de los espacios se puede ver afectado por tareas de mantenimiento o reparaciones. De igual manera podrán ser modificados conforme a las necesidades de cada espacio razón por la cual la administración informará de cualquier modificación en la medida de lo posible.

### **a) Zona 1 (Zapote)**

- Rampa verde, Terraza y fuentes
- Roof Garden con baños y asador, Salón de eventos con cocina, alacena, baños de visita y servicio
- Baños, lockers y vapor de hombres y mujeres, Gimnasio, Salón de usos múltiples, cafetería y futbolitos

### **b) Zona 2 (Chakté)**

- Gradas Verdes, Salas refrescantes, Área de picnic
- Terrazas con baños, asaderos, lockers y regaderas
- Canchas usos múltiples, Carril de nado, Piscina para adultos, Piscina de niños

### **c) Zona 3 (Ciricote)**

- Terraza con baños y asador
- Bosque para niños, Explanada de usos múltiples, Pet Park, Skate Park, Gimnasio al aire libre

### **d) Zona 4 (Aguacate)**

- Gradas verdes, Juegos para niños, Mesas de ping pong y futbolitos
- Canchas de pádel
- Baños, barra y asador, Sports Bar con billar
- Cine al aire libre

## ARTÍCULO 29. ESPACIOS DE USO RESTRINGIDO/LIMITADO.

Con la intención de llevar un control sobre ciertos espacios, así como evitar cualquier tipo de controversias entre los residentes del desarrollo residencial, se enuncian los espacios de convivencia o uso común que requieren reservación y autorización por parte de la administración para poder ser utilizados.

- Roof Garden con baños y asador (Zapote)
- Salón de eventos con cocina, alacena, baños de visita y servicio (Zapote)
- Salón de usos múltiples (Zapote)
- Canchas usos múltiples (Chakté)
- Piscina de niños (Chakté)
- Terrazas con baños, asaderos, lockers y regaderas (Chakté)
- Terraza con baños y asador (Ciricote)
- Canchas de pádel (Aguacate)
- Baños, barra y asador (Aguacate)
- Sports Bar con Billar

Adicionalmente y aun cuando algunos puntos se especifican en otros incisos, deberán cumplir con las siguientes normativas:

- a) Se prohíbe utilizar equipos de sonido, video, altoparlantes, conjuntos con instrumentos musicales, orquestas, etc. en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- b) Queda estrictamente prohibido el uso de guitarras eléctricas, baterías musicales, tambores, trompetas, saxofones o cualquier otro instrumento en niveles superiores a 65 dB (sesenta y cinco decibeles), que es el indicador aceptado por la Organización Mundial de la Salud (O.M.S.), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- c) En el supuesto de que la realización de cualquier tipo de evento perturbe la tranquilidad de los demás condóminos, residentes, ocupantes o poseedores, y exista una violación clara de cualquier normativa de la ley aplicable o el presente reglamento, el personal de administración o la gente a su cargo procederán a notificar a los usuarios sobre la molestia que están generando para que la subsanen. Si en un tiempo no mayor a 5 (cinco) minutos no se han corregido las acciones que generan molestia, se hará una segunda llamada de atención notificando sobre la sanción correspondiente. Si las acciones continúan, el personal administrativo o la gente a su cargo procederá a cortar la electricidad del espacio en el que se encuentren y pedirá que se retiren de inmediato.
- d) El administrador y el personal a su cargo tiene la facultad de exigir y retirar al condómino y a su(s) invitado(s) en dado caso que a su juicio este provocando desmanes o acciones que afecten a la moral y/o no cumplan con lo dispuesto en el presente reglamento de manera particular o general.
- e) Los espacios serán entregados en perfecto estado de funcionamiento, así como perfectamente limpios, por lo que será responsabilidad del usuario dejarlo en las mismas condiciones que lo recibió.
- f) En el caso de las canchas de usos múltiples (Chakté), Piscina de niños (Chakté), así como las canchas de Pádel (Aguacate), éstas podrán ser utilizadas sin necesidad de reservación o autorización por parte de la administración siempre y cuando se cumpla con la normativa correspondiente sin embargo, si algún condómino, residente, usuario o poseedor tiene reservado algún horario, se deberá respetar y los usuarios que no tienen reservación o autorización deberán desalojar de inmediato para permitir el uso dentro del horario reservado.

## ARTÍCULO 30. ÁREA DE GIMNASIOS.

Aunado a la normativa sobre el uso de espacios de convivencia o de uso común a continuación, se enuncian las reglas adicionales bajo las que operarán las áreas del Gimnasio (Zapote) y el Gimnasio al aire libre (Ciricote).

- a) El área de gimnasios es para el uso exclusivo de los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores y de sus familiares directos, en ninguna circunstancia puede ser utilizada por personas distintas a ellos ni para la impartición de clases, con excepción de los autorizados por la administración del condominio.
- b) Los condóminos, ocupantes y familiares directos, podrán hacer uso de los diferentes aparatos de ejercicio que tienen a su disposición, debiendo observarse un adecuado y cuidadoso manejo de estos. El tiempo máximo de uso para cualquier aparato será de 40 (cuarenta) minutos cuando haya otras personas esperando.
- c) No se permite la utilización del gimnasio por menores de 18 (dieciocho) años, razón por la cual, en cualquier momento el personal de la administración, cualquier persona a su cargo o los instructores podrán solicitar a cualquier usuario que acredite su edad para tener acceso al mismo, solicitando a quienes incurran en este punto a desalojar el área.
- d) No se requerirá el reservar con anticipación, sin embargo, no se permite apartar o reservar equipos.
- e) Las instalaciones del gimnasio, no podrá ser utilizadas en ninguna circunstancia para fiestas o reuniones de ninguna naturaleza.
- f) Los usuarios del gimnasio deberán utilizar playera, zapatos tenis, shorts o pants deportivos, así como toallas para la limpieza de los aparatos dentro de las áreas de entrenamiento.
- g) No se permite introducir ningún tipo de bebidas o alimentos a las áreas de entrenamiento, con excepción de aquellas cuyo uso es considerado de tipo atlético.
- h) Queda prohibido introducir mascotas y/o dejarlas en lugares cercanos a estas instalaciones sin atención.
- i) Los objetos personales son responsabilidad de sus propietarios, no de la administración.
- j) Está prohibido el uso de lenguaje altisonante o soez en el área de gimnasios.
- k) El área de gimnasios no podrá ser utilizado por personal de servicio de los condóminos, residentes, ocupantes o poseedores, ni por el personal de la administración o la gente a su cargo a excepción de aquellos que la administración autorice.
- l) No se podrá utilizar el área de gimnasios en estado inconveniente, ya sea por ingesta de alcohol o posibles estupefacientes. El administrador o el personal a su cargo, a su juicio, podrán solicitar y/u obligar a quienes incurran en dicha falta a abandonar las instalaciones.
- m) No se podrá modificar la música ambiental en el gimnasio, solo se podrán utilizar reproductores de música con audífonos.

### **ARTÍCULO 31. CANCHA DE USOS MÚLTIPLES Y CANCHAS DE PÁDEL.**

Los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores y familiares directos que hagan uso de la cancha de usos múltiples (Chakté), así como de las canchas de Pádel (Aguacate), deberán someterse a las siguientes reglas:

- a) La cancha de usos múltiples será destinada para la práctica exclusiva de basquetbol y futbol, por lo que queda estrictamente prohibido usarlas para algún otro tipo de deporte diferente a los antes mencionados salvo aquellos que la administración considere apropiados como voleibol o bádminton siempre y cuando existan las facilidades técnicas para cumplir con las disposiciones y reglas del tipo de deporte.
- b) Las canchas de pádel por la naturaleza y características peculiares de las mismas únicamente podrán ser utilizadas para la práctica de dicho deporte.
- c) Para poder hacer uso de la cancha de usos múltiples o las canchas de pádel, será necesario que los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores 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 y/ o a través de los medios electrónicos que señale la administración, con veinticuatro horas de anticipación. No se aceptarán reservaciones permanentes o por periodos continuos. El uso de las canchas está sujeto a disponibilidad.
- d) El turno para utilizar la cancha de usos múltiples o las canchas de pádel seguirá rigurosamente el orden en que se haya reservado, teniendo una tolerancia de 15 (quince) minutos con relación al horario de la reserva para comenzar a utilizarlas. Después de este tiempo el usuario que no hubiera llegado perderá el turno de juego y este podrá ser utilizado por algún otro condómino, ocupante o familiar directo anotado en la 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 estas.

- e) En el caso de las canchas de usos múltiples, así como las canchas de Pádel, éstas podrán ser utilizadas sin necesidad de reservación o autorización por parte de la administración siempre y cuando se cumpla con la normativa correspondiente sin embargo, si algún condómino, residente, usuario o poseedor tiene reservado algún horario, se deberá respetar y los usuarios que no tienen reservación o autorización deberán desalojar de inmediato para permitir el uso dentro del horario reservado aun cuando existiera una lista de espera creada en el momento.
- f) El uso máximo por cada turno bajo reservación y/o lista de espera, será de 1 (una) hora a partir del horario de reserva o apartado. Solamente podrán continuar jugando después de transcurrido el tiempo si no hubiera alguna reserva adicional o gente en la lista de espera correspondiente.
- g) Si llega el turno de jugar a una pareja o grupo y éstos están demorados o no están listos, pasados los 15 (quince) minutos de tolerancia, se perderá el turno de juego y la pareja o grupo demorado pasará, en su caso, al final de la lista de espera.
- h) Para hacer uso de la cancha de usos múltiples o las canchas de pádel los usuarios 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.
- i) Al hacer uso de la cancha de usos múltiples o las canchas de pádel, deberán sujetarse a las anteriores reglas, así como a cualquier otra disposición que establezca la administración del condominio.
- j) La cancha de usos múltiples o las canchas de pádel serán para uso exclusivo de los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores, familiares directos y visitantes, siempre con la participación de por lo menos alguno de los titulares o residentes. Esto implica que no podrán ser prestadas, rentadas o dadas en uso bajo ningún concepto a terceros o gente ajena al condominio.
- k) Se permite la impartición de clases en las canchas. El condómino, residente, ocupante, poseedor o familiar directo que pretenda que su maestro imparta clases a otros condóminos, lo hará exclusivamente en el horario del turno de su reserva y con previo aviso y autorización por parte de la administración.
- l) La administración podrá limitar el número de turnos de reservación al mes por cada área privativa con el fin de garantizar un uso equitativo de las áreas comunes para todos los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores y familiares directos.
- m) La administración podrá negar el uso o la reserva de estas áreas comunes a los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores, familiares directos e invitados que no las utilicen de acuerdo con su naturaleza y/o no cumplan las reglas que establece este reglamento de manera general o particular.

## ARTÍCULO 32. USO DE LA PISCINAS Y CARRIL DE NADO.

El uso de las piscinas y carril de nado estarán sujetos a las siguientes reglas y disposiciones:

- a) Solamente los propietarios, condóminos, residente, ocupantes, poseedores, familiares directos o visitantes de éstos, debidamente acreditados en la Administración del condominio, podrán hacer uso de las piscinas y carril de nado.
- b) Los usuarios de tales espacios los utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el inmueble, ni el desarrollador, ni el administrador o el personal a su cargo y/o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de incidente, situación o accidente. El condominio no proveerá el servicio de salvavidas.
- c) Los usuarios que utilicen la alberca siempre tendrán que portar ropa propia de la actividad y además que sea decente y no vaya contra las reglas de la moralidad. Se prohíbe el nudismo en todas sus expresiones y manifestaciones.
- d) Queda prohibido el uso de cualquier utensilio, recipiente o instrumento hecho de vidrio o cualquier otro material peligroso que pueda lesionar o afectar a los demás usuarios del área. Solamente está permitido utilizar aquellos elaborados de plástico, papel o metal.
- e) Queda prohibido el uso de aparatos eléctricos de cualquier naturaleza, incluidos reproductores de música. Solamente estarán permitidos aquellos que autorizados e instalados por la administración del desarrollo. El uso de reproductores personales con audífonos está permitido en todo momento.
- f) Los menores de edad de hasta 12 (doce) años siempre y sin excepción deberán ir acompañados por algún adulto o persona responsable y que esté al pendiente de su cuidado, comportamiento y seguridad. En el caso de que la persona que acompañe a los menores sea algún empleado que preste servicio al condómino o

cualquier otro condómino, ésta no tendrá autorización para usar las instalaciones, sino que estará exclusivamente al cuidado de los niños menores a excepción de aquellos casos en los que la administración lo autorice bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.

- g) No se permite el ingreso a ninguno de los espacios de infantes con pañales, salvo que utilicen pañales especialmente diseñados para la piscina y el agua.
- h) Se prohíbe realizar saltos o clavados de cualquier estructura alrededor de las piscinas hacia la misma.
- i) No se podrá utilizar el área de piscinas en estado inconveniente, ya sea por ingesta de alcohol o posibles estupefacientes. El administrador o el personal a su cargo, a su juicio, podrán solicitar y/u obligar a quienes incurran en dicha falta a abandonar las instalaciones.
- j) No se permitirá el uso de tablas de surf o deslizadores de madera u otro material duro. Tampoco podrán utilizarse colchones, lanchas o balsas inflables.
- k) El uso de camastros será sobre el orden de aparición, sin embargo, no podrán de forma unilateral reservarlos por un periodo prolongado de tiempo colocando sobre ellos artículos personales. Es decir, si se coloca algún artículo personal como pudieran ser toallas o colchonetas y se dejan sin atender por un periodo considerable de tiempo y sin presencia aparente de los usuarios, éstas serán removidas por el personal a cargo de la administración y puestas a disposición para que puedan ser recogidas posteriormente.
- l) Queda prohibido colocar o instalar camastros o cualquier otro mueble distinto de los que originalmente se encuentren salvo aquellos que proporcione la administración del condominio.
- m) No se permite el uso de asadores o cualquier otro aparato similar.
- n) Personal de servicio, nanas, entrenadores personales, de rehabilitación o cualquier persona ajena deberá tener autorización expresa de la administración siempre y cuando se justifique el motivo.
- o) Queda estricta y absolutamente prohibido que cualquier mascota ingrese a las piscinas sin excepción de ningún tipo.
- p) El carril de nado no requerirá reservación para su uso, sin embargo, se encuentra sujeto a disponibilidad.
- q) El número de usuarios permitidos para el carril de nado por reglamentación será de 2 (dos) personas. Es decir, si existe una persona haciendo uso del espacio, el siguiente usuario no requiere autorización expresa o verbal para hacer uso de la instalación.
- r) El número máximo de usuarios dependerá única y exclusivamente de la decisión de quienes le estén dado uso. Es decir, si a criterio de los usuarios se puede incluir una persona más en la rutina de nado, ésta podrá incorporarse, sin embargo, en caso de negativa tendrá que esperar el tiempo reglamentario.
- s) La utilización del carril de nado se efectuará por un máximo de 60 (sesenta) minutos cuando haya otras personas esperando.
- t) La piscina de niños (Chakté) podrá ser utilizada de forma exclusiva bajo el sistema de reserva para eventos particulares y deberá cumplir con lo siguiente:
  - 1) Únicamente podrán llevarse a cabo los días Lunes a Jueves dentro del horario permitido de uso de dicho espacio.
  - 2) Los invitados de los eventos particulares deberán cumplir con las reglas de uso y convivencia establecidas en el presente Reglamento siendo obligación del propietario, ocupante, residente o familiar directo de la unidad privativa que haya reservado el espacio, el cumplimiento de éste.
  - 3) El uso exclusivo de la piscina de niños tendrá un costo adicional, mismo que corresponde a 2 (dos) cuotas de mantenimiento ordinarias vigentes. Así mismo, se deberá dejar un depósito en garantía de 1 (una) cuota de mantenimiento ordinaria vigente por cualquier situación que pudiera presentarse, mismo que se regresará siempre y cuando no haya nada que amerite un cobro.
  - 4) Será obligación de la administración dar aviso a los demás condóminos, propietarios, residentes, ocupantes o familiares sobre la disposición de uso exclusivo detallando fecha y horarios del evento particular para evitar conflictos entre los usuarios.

### **ARTÍCULO 33. BAÑOS, LOCKERS Y ÁREAS DE VAPOR**

Las áreas de baños, lockers, regaderas y vapor de hombres y mujeres ubicada en el Parque Zapote, así como la terraza con baños, asaderos, lockers y regaderas ubicadas en el Parque Chakté se regirán por lo siguiente:

- a) Aun cuando las instalaciones cuentan con vestidores adecuados y lockers, ni la administración ni el personal a su cargo tendrán ninguna responsabilidad por la pérdida, robo daño o extravío de cualquier objeto propiedad de los usuarios.
- b) Los infantes menores de 14 (catorce) años usarán siempre los baños acompañados en toda ocasión por un adulto o persona responsable y que esté al pendiente de su cuidado, comportamiento y seguridad.
- c) Personal de servicio, nanas, entrenadores personales, de rehabilitación o cualquier persona ajena deberá tener autorización expresa de la administración siempre y cuando se justifique el motivo.
- d) No se permite introducir ningún tipo de bebidas o alimentos a las áreas, con excepción de aquellas cuyo uso es considerado de tipo atlético y cuyo envase sea plástico.
- e) El uso de los espacios no requerirá reservación para su uso, sin embargo, se encuentra sujeto a disponibilidad.
- f) El número de usuarios permitidos para el área de vapor por reglamentación será de 4 (cuatro) personas. Es decir, si existe una persona haciendo uso del espacio, los siguientes 3 (tres) usuarios no requieren autorización expresa o verbal para hacer uso de la instalación.
- g) El número máximo de usuarios dependerá única y exclusivamente de la decisión de quienes le estén dado uso. Es decir, si a criterio de los usuarios se puede incluir una persona más en el área de vapor, ésta podrá incorporarse, sin embargo, en caso de negativa tendrá que esperar el tiempo reglamentario.
- h) El uso de las áreas de vapor se efectuará por periodos máximos de máximo de 30 (treinta) minutos cuando haya otras personas esperando.
- i) Los lockers solamente podrán ser utilizados mientras los usuarios se encuentren en las áreas que así lo ameriten, no pueden dejar sus pertenencias de forma permanente. Si al finalizar el día la administración o el personal a su cargo detectan el uso indebido de estos espacios, por omisión, abuso o descuido, se les prohibirá su uso posteriormente y se harán acreedores de la sanción correspondiente.
- j) La limpieza de los baños depende directamente de los usuarios por lo que, si se sorprende a alguna persona haciendo mal uso de los espacios, se hará la invitación para subsanar la falta ya sea solicitando la limpieza del área o la reparación del daño ocasionado. En caso de negativa se regirá bajo los términos expuestos en el presente reglamento con base en el mal uso de los espacios de esparcimiento y uso común.

#### **ARTÍCULO 34. ÁREAS RECREATIVAS DE ESPACIOS ABIERTOS.**

Los condóminos, residentes, ocupantes, poseedores y familiares directos que hagan uso de los espacios recreativos que se enuncian a continuación, deberán someterse a las reglas expuestas.

En lo correspondiente al Parque Zapote, comprenderán la Rampa verde, Terraza y fuentes, Cafetería y futbolitos y Área verde. Respecto del Parque Chakté serán las Gradas Verdes, Salas refrescantes y el Área de picnic. En cuanto al Parque Ciricote se incluyen el Bosque para niños y la Explanada de usos múltiples. Y finalmente para el Parque Aguacate las Gradas verdes, Mesas de ping pong y futbolitos y el Cine al aire libre. Todas ellas se regirán bajo lo descrito en el presente reglamento y adicionalmente por las siguientes medidas:

- a) Los jardines y áreas verdes son para el beneficio de todo el condominio, en tal virtud, queda estrictamente prohibido celebrar en las mismas fiestas o reuniones, tirar basura, encender fogatas, instalar asadores o modificarlas sin autorización de la administración del condominio.
- b) En caso de que el desarrollador o la administración instalen juegos infantiles en los jardines y áreas verdes, deberán ser utilizados por niños en una edad concordante con los juegos y siempre acompañados por un adulto responsable.
- c) No se permite maltratar ni dar un uso incorrecto a las instalaciones o artículos propios del área.
- d) No se permite maltratar las instalaciones y esto involucra aspectos de ornato como plantas o cualquier artículo que así sea considerado.
- e) No se permite reservar los espacios para uso exclusivo.
- f) No se permite consumir bebidas alcohólicas y estupefacientes.
- g) Queda prohibido fumar aun cuando se trate de espacios abiertos.
- h) El ingreso de mascotas a estos espacios está prohibido aún con correa.
- i) Los menores de edad de hasta 8 (ocho) años siempre y sin excepción deberán estar acompañados por algún adulto o persona responsable y que esté al pendiente de su cuidado, comportamiento y seguridad. En el caso

de que la persona que acompañe a los menores sea algún empleado que preste servicio al condómino o cualquier otro condómino, éste no tendrá autorización para usar las instalaciones, sino que estará exclusivamente al cuidado de los niños menores a excepción de aquellos casos en los que la administración lo autorice bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.

En cuanto a los espacios destinados para las mesas de futbolitos, ping pong y billar se tendrán las siguientes condiciones:

- a) Lo referente a las mesas de futbolitos y ping pong, éstas solamente podrán ser utilizadas en los horarios designados para el uso de los espacios en los que se encuentran.
- b) Los elementos para utilizar tanto las mesas de futbolitos como de ping pong como son pelotas, raquetas o palas y red, será proporcionadas por la administración o el personal a su cargo.
- c) En caso de sufrir algún deterioro, el condómino, residente, ocupante, poseedor o familiar directo se hará responsable de reponer cualquier artículo o artefacto que resulte dañado, mismo que deberá de ser de la misma calidad o una calidad similar o superior a la del equipo que se le entregó. En caso de que no lo reponga, la administración se hará cargo de realizar la adquisición y se incluirá en la cuenta de la unidad privativa de aquella persona que lo solicitó en préstamo incluyendo un cargo adicional del 25% (veinticinco por ciento) sobre el costo de la nota de compra.

El espacio designado como Cine al aire libre, además de las reglamentaciones previas, deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Únicamente reproducirá películas que sean aptas para todo público y de ninguna manera exhibirá imágenes que no puedan ser vistas por cualquier audiencia sin importar su edad.
- b) No podrá ser utilizada para ver programas de televisión o eventos deportivos, culturales o artísticos a excepción de aquellos que la administración considere apropiados o necesarios para cumplir con algún requerimiento o evento en particular.
- c) Cada condómino, residente, ocupante, poseedor y/o familiares directos, serán responsable de los daños y perjuicios que se pudieran causar, incluso por sus visitantes y deberá pagar los desperfectos ocasionados durante el evento, los cuales deberán ser cubiertos inmediatamente después de ser requeridos por la administración.

#### **ARTÍCULO 35. PET PARK.**

Al ser un espacio exclusivo para mascotas, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las reacciones de los animales son impredecibles, por lo tanto, absolutamente todas las mascotas deberán estar acompañadas todo el tiempo. Podrán estar sin correa en el espacio designado, sin embargo, será necesario que se mantengan bajo la supervisión y vigía de su dueño o persona responsable de su cuidado para evitar cualquier situación con la misma u otras mascotas.
- b) Por la misma naturaleza animal, existen ciertas mascotas como gatos, que desafortunadamente no podrán estar sueltas ya que es muy sencillo que logren escaparse. Por lo que tanto por su seguridad, como la de otros usuarios y sus mascotas, en el caso de los gatos, deberán mantenerse con correa aún dentro de este espacio.
- c) Por obvias razones, si se encuentra algún perro en estos espacios, no se podrá ingresar con gatos y viceversa.
- d) Como se ha especificado en incisos previos, solamente se podrá hacer uso de estos espacios con mascotas consideradas domésticas.
- e) Tanto en las áreas comunes como en el Pet Park, no se permiten perros de razas gigantes, peligrosos o de pelea, tales como gran danés, mastín, rottweiler, dóberman, bull terrier, pitbull, etc. aun cuando sean versiones pequeñas o "minis" de tales razas.
- f) El dueño de la mascota o la persona responsable de su cuidado será responsable de limpiar los residuos orgánicos o heces fecales que sus mascotas dejen en este espacio, así como de cualquier deterioro que pudieren causar. Si se llegara a detectar que el dueño no recoge los residuos orgánicos o heces fecales de su mascota, el Administrador primeramente le notificará sobre esta circunstancia al propietario u ocupante detallando la situación e informando sobre el procedimiento correspondiente. Si la situación persiste o se

repite, se realizará una segunda llamada de atención y será acreedor de la sanción y multa correspondiente, misma que se le detalló en el primer acercamiento; y en caso de que esto continúe y se tenga que realizar una tercera intervención, se le prohibirá llevar mascotas en cualquier espacio público en todo momento.

- g) El Administrador tendrá en todo momento, la facultad de prohibir las mascotas o animales dentro del Pet Park, a su solo juicio, siempre y cuando exista una justificación de fondo que lo amerite.

#### **ARTÍCULO 36. SKATE PARK.**

El Skate Park es un espacio para uso exclusivo de skateboards o patinetas, bicicletas BMX, patines en línea y scooters o patín del diablo y se regirá bajo las siguientes condicionantes:

- a) El uso de equipo de seguridad (casco, rodilleras y coderas) es obligatorio para menores de edad. Los mayores de edad que no usen equipo, será bajo su propia responsabilidad.
- b) Los menores de edad deberán siempre y sin excepción estar acompañados por algún adulto o persona responsable y que esté al pendiente de su cuidado, comportamiento y seguridad. En el caso de que la persona que acompañe a los menores sea algún empleado que preste servicio al condómino o cualquier otro condómino, éste no tendrá autorización para usar las instalaciones, sino que estará exclusivamente al cuidado de los niños menores a excepción de aquellos casos en los que la administración lo autorice bajo petición justificada del condómino, residente, usuario o poseedor.
- c) No se permite el acceso a personas que estén bajo la influencia de bebidas alcohólicas y/o estupefacientes.
- d) Prohibido grafitear. A este acto se le considerará como daño a la propiedad privada y los responsables se harán acreedores de las sanciones correspondientes.
- e) A las personas que sean sorprendidas en riñas o conductas inapropiadas, realicen faltas a este reglamento y/u ocasionen daños a las instalaciones, se les negará el acceso y se harán acreedores de las sanciones correspondientes.
- f) Se prohíbe el comercio de cualquier tipo de producto.
- g) No se permite introducir ningún tipo de bebidas o alimentos a las áreas, con excepción de aquellas cuyo uso es considerado de tipo atlético y cuyo envase sea plástico.
- h) Aun cuando es común en este tipo de prácticas, queda prohibido encerar cualquier espacio del parque, solamente podrán encerar directamente sus tablas o scooters.
- i) Queda prohibido sentarse en espacios de circulación.
- j) Queda prohibido transitar con el torso desnudo.
- k) Respecto de la jerarquía de movimiento, dominará un orden circular. Es decir, siempre habrá un orden de turno que deberá permitir la misma cantidad de intentos de cada uno de los usuarios.
- l) La administración o el personal a su cargo no se hacen responsables de ningún daño o accidente.

#### **ARTÍCULO 37. SPORTS BAR.**

Esta área estará a cargo de la administración, quien podrá darla a concesión, previo acuerdo de la asamblea de condóminos y se regirá por las siguientes reglas:

- a) El acceso es restringido y solo podrá ser utilizado por adultos, sin embargo, se permite el acceso de menores siempre y cuando haya algún adulto en todo momento que se haga responsable de su conducta y bienestar.
- b) Si existiera algún menor dentro de las instalaciones que cause molestias con otros usuarios, se podrá solicitar que se retire.
- c) No se permite introducir alimentos.
- d) Al ser un espacio para adultos, se permite el consumo de bebidas alcohólicas siempre y cuando su consumo sea moderado. Si a juicio de algún otro usuario o del personal a cargo de este espacio se detectara que alguna persona ingirió demasiado y se encuentra en estado inconveniente, se le pedirá que se retire.
- e) Se deberá utilizar un lenguaje apropiado, por lo que queda prohibido el uso de palabras altisonantes o lenguaje soez.
- f) Queda estrictamente prohibido fumar o consumir estupefacientes.
- g) No se permite el ingreso con ropa húmeda.

- h) Como se establece en el Artículo 28. Correspondiente a los horarios generales, éstos podrán ser modificados conforme a las necesidades de cada espacio. En el caso del Sports Bar, los horarios podrían verse afectados o modificados derivado de necesidades propias de eventos deportivos, sociales o culturales que lo ameriten, mismos que serán especificados y notificados de manera puntual cuando se requiera.

## **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO. CONSTRUCCIONES Y MODIFICACIONES ARQUITECTÓNICAS**

### **ARTÍCULO 38. CONSIDERACIONES GENERALES.**

El propietario del predio o contratista que pretenda construir en el Desarrollo Residencial Entre Parques deberá cumplir con los requisitos contenidos en el presente Reglamento y en particular con lo contenido en el presente capítulo.

### **ARTÍCULO 39. CUOTAS.**

Pagar las cuotas de mantenimiento que le sean requeridas para estar al corriente, y la cantidad que determine el administrador por concepto de revisión del proyecto, aprobación de planos e inspección de la obra.

### **ARTÍCULO 40. PLANOS Y AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO.**

La solicitud de autorización de construcción se acompañará de tres copias del proyecto de la obra acotados y especificando el número del lote, nombre del propietario y nombre del responsable de la obra, en el que se deberá incluir:

- a) Plano de localización del lote, indicando el banco del nivel (N+0.00) y los niveles correspondientes a las banquetas sobre todas las colindancias.
- b) Planta de conjunto, con orientación, escala, número de lote, nivel de banqueta relacionado con los niveles de construcción, en donde se indiquen las restricciones de construcción que marca el reglamento, altura de bardas y setos, área libre y área jardineada.
- c) Plantas Arquitectónicas de distribución, indicando niveles, orientación, cotas y escala, toma de energía eléctrica, toma de agua y localización de árboles.
- d) Fachadas (frontal, posterior y laterales) y cortes (longitudinal y transversal), indicando el perfil del terreno natural, nivel de banqueta, niveles de proyecto, altura máxima sobre nivel de banqueta y de construcción, localización de tinacos, tendedores y pendientes de techumbres inclinadas, así como el detalle de los acabados exteriores.
- e) Cortes y elevaciones para cada una de las bardas, mallas y/o setos perimetrales.

### **ARTÍCULO 41. SUMINISTRO DE ENERGIA.**

El suministro de energía será contratado directamente por el propietario y se tiene que pagar lo correspondiente para el suministro e instalación de medidor de CFE Telemedido. Siendo este tipo de medidor obligatorio para todas las casas del Desarrollo Residencial Entre Parques.

### **ARTÍCULO 42. SUPERVISION DE OBRA.**

La Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio, realizara al menos 3 visitas de obra para revisar que los lineamientos se estén cumpliendo conforme al reglamento.

### **ARTÍCULO 43. FIRMA DEL PROPIETARIO COMO RESPONSABLE.**

Todo proyecto de obra deberá estar debidamente firmado por el propietario, haciéndose responsable de que la misma se ejecute apegada a los planos, para lo cual se inscribe un texto de puño y letra del propietario en los planos autorizados, que certifica lo anterior.

### **ARTÍCULO 44. PERITO RESPONSABLE DE OBRA.**

Todo proyecto de obra deberá estar firmado por el perito Responsable de Obra debidamente acreditado ante las autoridades correspondientes.

#### **ARTÍCULO 45. REGISTRO DE CONTRATISTA Y RESPONSABLE DE OBRA.**

Registrar ante la administración el nombre del contratista, así como el del responsable de la construcción, obligándose a informar de cualquier cambio en estas designaciones.

#### **ARTÍCULO 46. POLIZA O SEGURO DE OBRA.**

Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán contar con una póliza de cobertura para daños a terceros y de responsabilidad civil. Deberá ser revisada y aprobada por la administración.

#### **ARTÍCULO 47. TERMINO DE OBRA.**

Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán de firmar una fecha de término de obra que no sea mayor a 2.5 años después de iniciado los trabajos.

#### **ARTÍCULO 48. APROBACIÓN DE PLANOS.**

Para la construcción, modificación o ampliación de construcción en los predios privados, sus propietarios deberán obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio, el visto bueno de los planos respectivos y cumplir con los requisitos de inicio de obra.

#### **ARTÍCULO 49. PLANTILLA DE EMPLEADOS.**

Registrar ante la administración del condominio, la planilla de los trabajadores de la obra y el nombre del velador, informando mensualmente de las altas o bajas que haya tenido.

#### **ARTÍCULO 50. TRÁMITE Y LICENCIAS EN CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS.**

En cumplimiento de las disposiciones reglamentarias, los propietarios deberán observar los siguientes lineamientos:

- a) Obtener ante la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos del Municipio de Mérida, las licencias de uso de suelo, construcción, sanitaria y todas aquellas que se requieran para construir de acuerdo con las disposiciones legales en vigor, incluyendo el número oficial y el alineamiento.
- b) Obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional de energía eléctrica para el proceso de construcción.

#### **ARTÍCULO 51. GARANTÍAS.**

Los propietarios deberán suscribir una carta compromiso ante la administración del condominio en la que se obliguen a reparar cualquier daño que causen durante la construcción de su vivienda, ya sea a bienes de uso común o privados de otros lotes de propietarios, especificando que, en todo tiempo, los trabajos de construcción se realizarán exclusivamente dentro de su área privativa.

#### **ARTÍCULO 52. MODIFICACIONES.**

Para el caso de modificaciones al proyecto original aprobado, se presentarán a la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana, para que otorgue el "Visto Bueno" de la modificación.

#### **ARTÍCULO 53. PERMISOS ESPECIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.**

Cuando para la ejecución de la obra se haga indispensable el uso de vehículos, maquinaria, objetos o substancias que por alguna razón puedan provocar daños y perjuicios a terceros y a los bienes públicos o privados del condominio, el propietario deberá solicitar permiso por escrito de la Comisión, sólo con éste será autorizada la entrada al conjunto en condominio.

#### **ARTÍCULO 54. AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL PROPIETARIO.**

Es requisito fundamental e indispensable que el propietario acreditado con escritura pública o en su defecto contrato de compraventa, indique mediante documento firmado acompañado de una identificación oficial vigente a la administración quién o quiénes serán los responsables de llevar a cabo cualquier tipo de labor, remodelación o

actividad que se pudiera determinar como construcción dentro de su propiedad para que se puedan brindar los accesos y apoyos necesarios.

#### **ARTÍCULO 55. PROYECTO ARQUITECTÓNICO.**

Enviar planos y documentos al correo que proporcione la administración. Los planos y documentos que se necesitan son los siguientes:

- a) Plantas Arquitectónicas, incluyendo planta de conjunto con ejes y cotas.
- b) Mínimo 2 Fachadas y 4 cortes (2 longitudinales y 2 transversales).
- c) Memoria descriptiva de acabados en interior d. Renders de fachada delantera y trasera.

El proyecto arquitectónico debe incluir: Plantas arquitectónicas, 2 fachadas, 4 cortes: 2 longitudinal y 2 transversal que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) con la pendiente natural del terreno marcada y planta de azotea.

Las escalas para manejar en plantas arquitectónicas, fachadas y cortes son 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 y deberá ser especificada la escala al título a pie de plano.

#### **ARTÍCULO 56. PAGO POR REVISIÓN Y SUPERVISIÓN.**

Realizar el pago correspondiente – mismo que será determinado y compartido por la administración y su personal – por la revisión y supervisión por parte de Consejo de Arquitectura en las instalaciones de las oficinas administrativas del Desarrollo Residencial Entre Parques mismo que será determinado y compartido por la administración y su personal.

#### **ARTÍCULO 57. PLAZO DE RESPUESTA.**

Se revisará toda la información y se les dará una respuesta en los siguientes 7 (siete) días hábiles; en caso de haber correcciones, se tendrían que realizar y volver a enviar la información y partir de la recepción de las correcciones volverán a correr otros 7 (siete) días hábiles.

#### **ARTÍCULO 58. RECEPCIÓN DOCUMENTARIA.**

Una vez recibida la confirmación de autorizado, se tiene que entregar físicamente la siguiente información las oficinas administrativas del Desarrollo Residencial Entre Parques para que se sellen:

- a) Tres juegos de planos del proyecto arquitectónico 90 x 60, doblados a tamaño carta y entregados en una carpeta de argollas de 1", con protectores de hojas dividiendo los siguientes formatos:
  - 1) Carnet del PCM.
  - 2) Comprobante de pago por revisión de proyecto.
  - 3) Memoria descriptiva del proyecto (2 perspectivas mínimo).
  - 4) Una copia del proyecto arquitectónico en CD, en formato DWG Autocad 2010 y PDF. La carátula del CD debe contar con la dirección completa del lote, el nombre del arquitecto responsable y el nombre del PCM.

#### **ARTÍCULO 59. ENVÍO DE PROGRAMAS.**

Enviar programa de obra e ingenieras al correo que proporcione la administración.

#### **ARTÍCULO 60. LIMPIEZA Y UBICACIÓN DEL LOTE.**

Realizar limpieza del terreno y solicitar puntos de referencia.

#### **ARTÍCULO 61. INFORMACIÓN GENERAL DE RESPONSABLES Y TRABAJADORES.**

El propietario del lote deberá enviar un correo a la administración del Desarrollo Residencial Entre Parques manifestando el inicio de los trabajos al menos con 72 (setenta y dos) horas de anticipación especificando los siguientes datos:

- a) Nombre del responsable de obra y empresa contratada.
- b) Vehículo del responsable de obra y/o vehículos de la empresa que exclusivos para suministro de materiales, equipo y/o herramienta.
- c) Lista del personal de obra (Es obligación del responsable informar sobre cualquier modificación, baja o alta de su personal y deberá mantener informado a la administración del Desarrollo Residencial Entre Parques en todo momento).

#### **ARTÍCULO 62. APROBACIÓN DE TERMINACIÓN DE OBRA.**

Es obligación del propietario o contratista obtener de la Comisión de Supervisión Arquitectónica y Urbana de la administración del condominio el Visto Bueno antes de pasarse a vivir, esto para la obtención de la carta/finiquito por parte de ésta, que podrá ser negada si se incurriera en cualquier falta al presente reglamento, haciendo efectivas las sanciones que hayan sido dispuestas por la administración. Es requisito para dar Visto Bueno de Terminación de Obra a una residencia, que esté pintada y totalmente acabada.

#### **ARTÍCULO 63. LÍMITES DE EDIFICACIÓN.**

Las edificaciones que se construyan en los lotes del desarrollo no podrán tener más de ocho metros cincuenta centímetros de altura, a excepción de las áreas comunes descritas en el Régimen de Propiedad en Condominio, serán viviendas residenciales - unifamiliares y no podrán ser divididas para alojar a dos o más familias distintas, ni tampoco podrán dársele usos comerciales o industriales. De igual modo, no podrán construirse oficinas, comercios, condominios, hoteles o moteles.

#### **ARTÍCULO 64. LIMITES DE SUPERFICIE CONSTRUIDA.**

La ocupación del lote resultante de la proyección de la superficie construida sobre el terreno no deberá ser mayor en ningún caso del sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total del mismo cuando el terreno cuente con una superficie de 500 metros cuadrados o menor. En terrenos de una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> no podrá ser mayor al sesenta por ciento (60%).

#### **ARTÍCULO 65. ZONA DE RESTRICCIÓN.**

La zona de restricción en la cual no se podrá construir en los lotes del condominio, a partir del alineamiento de estos, será de cinco metros como mínimo al frente del lote, acorde con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Ayuntamiento de Mérida, no pudiendo construirse en las colindancias laterales dentro de una franja de un metro, por cada límite, pudiéndose únicamente construir cocheras, patios de servicio o espacios no cerrados dentro de dichas restricciones.

#### **ARTÍCULO 66. PROHIBICIONES EN CONSTRUCCIÓN.**

Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de materiales o preparación de mezclas, morteros o concretos sobre las calles, banquetas y pavimentos. Los daños que sufriera el pavimento o las banquetas originados por la construcción de una obra serán reparados por el propietario del predio en cuestión, debiendo restituir las exactamente igual a su estado original, a satisfacción de Administrador.

#### **ARTÍCULO 67. LIMITES A LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION.**

Durante la construcción o remodelación de algún predio no se permitirá que pernocten en el mismo los trabajadores de una obra, a excepción del velador o vigilante de la misma. El administrador del condominio podrá otorgar autorización al efecto de que los trabajadores de una obra pernocten en la misma siempre y cuando el responsable de la obra o el propietario de esta se responsabilice por estos de no abandonar los límites de la misma obra y a conservar el decoro y a respetar a los vecinos de la privada.

#### **ARTÍCULO 68. DRENAJE PLUVIAL.**

Todas las aguas pluviales que escurran de las azoteas y terrazas de cada predio deberán drenarse en el mismo lote, evitando cualquier salida a la vía pública y vecinos.

## **ARTÍCULO 69. RESTRICCIONES PARA MEJOR CONVIVENCIA.**

Para los efectos de que el condominio tenga uniformidad y armonía y al efecto de que los propietarios e inquilinos de este disfruten el vivir en este fraccionamiento, se establecen las restricciones siguientes:

- a) Los predios podrán tener bardas de atrás y laterales que los delimiten. Si existiere barda, verja o alguna estructura similar al frente del predio, o a la parte de este que se considere como su frente, ésta no podrá ser de una altura mayor a tres metros, debiendo remeterse hacia el predio como mínimo tres metros del alineamiento interior del mismo. Estas estructuras no podrán exceder del treinta por ciento de ocupación del frente del terreno, debiendo completarse el setenta por ciento restantes con elementos que permitan la vista hacia el interior. Las cocheras con portones se considerarán como bardas y deberán respetar el mismo alineamiento hacia el interior de tres metros antes señalado. Aquellos propietarios de inmuebles que se hubieren comprometido por escrito ante la administración del condominio, a no colocar en ningún tiempo bardas, cercos o cocheras cerradas al frente de sus predios, pero sí edificaciones abiertas, podrán iniciar las construcciones de este tipo conservando la distancia de tres metros a partir del alineamiento interior del predio y las cocheras podrán tener un metro y medio de volado de su techo hacia el frente. Los lotes cuyos fondos den a la avenida principal deberán de mantener la barda construida y no se permitirá modificarla ya que forma parte del condominio. De la barba del fondo, no se podrá construir edificaciones a dos metros del primer piso y tres metros del segundo piso.
- b) Los accesos a las cocheras serán resueltos por los propietarios de los predios respectivos con el mismo material de las banquetas y no se permitirá alterar, modificar o sustituir los materiales de las aceras y/o de las guarniciones de las calles.
- c) Todos los tanques, tinacos o elementos similares se construirán como parte integrante de la construcción, debiendo ocultarse a la vista en todos sus costados.
- d) Las instalaciones solares y tendederos deberán ocultarse a la vista en todos sus costados.
- e) Las fuentes luminosas instaladas de cualquier alumbrado exterior en algún predio no deberán deslumbrar a las propiedades vecinas.
- f) Queda prohibido la colocación de anuncios de cualquier tipo.
- g) En el caso de que se instalen antenas parabólicas o cualquier tipo de antena receptora, éstas deberán colocarse en tal forma que se disimulen en la construcción y no sean visibles en lo posible desde el exterior. Queda prohibida la instalación de antenas de radiofonía.
- h) Las fachadas laterales de casas-habitación y bardas que en su caso las delimiten, deberán contar con acabados exteriores.
- i) Deberán mantenerse en óptimas condiciones los árboles, arbustos, plantas, césped o pasto sembrados en los predios que integran el Condominio. Para el caso de sembrarse estos elementos en el exterior de su propiedad, también deberá dársele el mantenimiento adecuado.
- j) Los lotes que permanezcan sin construir deberán mantenerse limpios y libres de toda maleza o arbustos. Para el caso que los propietarios de terrenos no cumplan con la obligación a su cargo establecida en este inciso, la Administración del Fraccionamiento realizará estos trabajos, los cuales, una vez hechos serán cobrados al respectivo propietario.

## **ARTÍCULO 70. QUEJAS.**

Cuando los propietarios tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden, o tengan quejas sobre alguno que impida la tranquilidad del condominio, que sea lesivo, dañoso o incomodo, deberá dirigirse por escrito a la administración, quien procederá a poner el remedio correspondiente, o si juzga procedente, ordenar sea sometido el asunto a la Asamblea de Condóminos.

## **ARTÍCULO 71. REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN DE ALBERCAS.**

Antes de construir albercas particulares, los interesados deberán presentar a la comisión un proyecto para su aprobación. Las albercas particulares deberán respetar las restricciones y por ningún motivo podrán estar a menos de 2.00 m. de cualquier colindancia. En caso de utilizarse tanques elevados o tinacos para aguas, éstos deberán colocarse a una altura máxima de 3.00 m. arriba del mueble sanitario más alto, y no deberán ser visibles desde ningún punto del exterior.

#### **ARTÍCULO 72. SEPARACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.**

Existe obligatoriedad de tener separadas las instalaciones de aguas pluviales y residuales (jabonosas y negras) las cuales se canalizarán por sus respectivos causes o albañales para su uso, aprovechamiento o desalojo hacia el DLD 14 (Norma001 Conagua) previamente instalado en cada terreno. Los desagües pluviales se descargarán en el mismo predio, evitando el escurrimiento hacia la vía y nunca en predios colindantes.

#### **ARTÍCULO 73. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA.**

Deberá ser instalada en el terreno un letrero en donde se especifique el número de licencia de construcción y su vigencia, el nombre del responsable de la obra, el nombre del arquitecto y número de la autorización por parte de la administración.

#### **ARTÍCULO 74. DELIMITACIÓN DEL PREDIO.**

Los predios donde se realiza construcción deberán delimitarse en el frente con la vía pública con una cerca de 2.00 m. de altura, con tiras verdes para bloquear visibilidad y con acceso controlado. Adicionalmente deberá colocarse una lona impresa que deberá autorizar la administración del Desarrollo Residencial Entre Parques, con la intención de generar privacidad y sobre todo estética al desarrollo.

#### **ARTÍCULO 75. NÚMERO MÁXIMO DE PERSONAS QUE PERNOCTEN EN UNA OBRA.**

Queda estrictamente prohibido que más de una persona pernocte en las construcciones provisionales o en la obra negra de la construcción. Así mismo se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas o estupefacientes en el interior del predio o lote en construcción y mucho menos en las áreas de uso común del desarrollo.

#### **ARTÍCULO 76. HORARIOS PARA ACCEOS Y TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN.**

Como se detalla en el Artículo 28 del presente reglamento, la administración del Desarrollo Residencial Entre Parques determinará los horarios e informará de manera clara y detallada sobre ellos. Lo anterior en función a posibles modificaciones que se puedan requerir. De manera concreta, una vez autorizado el proyecto se les informará sobre los horarios en los que podrán laborar.

De igual forma, se determinará los horarios para introducir, cargar y descargar vehículos, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción.

El propietario o contratista se obliga a que los trabajadores de la construcción realicen sus funciones dentro de los horarios de trabajo autorizados.

#### **ARTÍCULO 77. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.**

No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en tanto no se obtenga la licencia de construcción. Al término de la obra las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional deberán ser retiradas, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

#### **ARTÍCULO 78. MEDIDAS DE SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.**

Durante la construcción, se deberá instalar una estufa eléctrica, de petróleo, de gas o de cualquier otro material inflamable. Dicha estufa deberá tener la capacidad suficiente para el número de trabajadores registrados en la obra. Queda estrictamente prohibido hacer fogatas dentro del condominio. Durante la construcción, se deberá obtener de la Comisión Federal de Electricidad, una toma provisional para el proceso de construcción quedando prohibido el colgar "diablitos" de las líneas eléctricas o cualquier instalación irregular. En caso de requerirse un transformador lo deberán ubicar dentro de su área privativa y este deberá ser del tipo "jardín" y se rodeará de setos a una altura tal que se obstruya la visual a dicho transformador.

#### **ARTÍCULO 79. DAÑOS Y PERJUICIOS.**

Durante la ejecución de la obra, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas y a los bienes públicos y privados.

#### **ARTÍCULO 80. USO DE CASCOS.**

Es obligatorio el uso de cascos para cualquier persona que se encuentre dentro del predio de una obra en proceso de construcción.

#### **ARTÍCULO 81. ALMACENAMIENTO DE MATERIALES.**

Las obras deberán permanecer limpias, los materiales ordenados y correctamente almacenados. Las substancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.

#### **ARTÍCULO 82. EXTINTORES.**

En toda obra deberá existir un extintor cargado y en buen estado para todo tipo de fuego: basura, papel, madera (tipo A), líquido y grasas (tipo B) y equipo eléctrico (tipo C).

#### **ARTÍCULO 83. MEDIDAS SANITARIAS PROVISIONALES**

Se deberá instalar una letrina portátil para el uso de los trabajadores de la construcción, quedando estrictamente prohibido la defecación al aire libre y la obligación de su limpieza periódica. En toda obra se deberá colocar como mínimo un bote de basura de capacidad suficiente y acorde con el número de trabajadores registrados, a efecto de evitar que los mismos arrojen basura a los predios colindantes o a la vía pública y retirar la basura cuando el bote se llene. No se permite la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de la obra.

#### **ARTÍCULO 84. TALA DE ARBOLES.**

En áreas públicas y privadas está estrictamente prohibida la tala de árboles, esta restricción también se refiere a la tala o poda de árboles o arbustos durante la construcción para ser usados como materiales de obra o de combustión.

#### **ARTÍCULO 85. AUTORIZACIÓN PARA DERRIBO DE ARBOLES.**

El proyecto arquitectónico deberá buscar la mínima afectación de los árboles, particularmente las especies nativas, en caso de que se requiera por verdadera necesidad derribar alguno o algunos árboles, se deberá obtener un visto bueno, de las autoridades competentes.

#### **ARTÍCULO 86. SEÑALAMIENTO DE ÁRBOLES.**

La Comisión realizará una inspección en el terreno donde se indicarán y marcarán en la base, con pintura roja, los árboles que serán sujetos de tala. Esta acción corresponde exclusivamente a la Comisión.

#### **ARTÍCULO 87. REPOSICIÓN DE ÁRBOLES.**

En caso de que se requiera por verdadera necesidad el derribar algún árbol, el propietario se obliga a reponerlo con otro además de entregar a la Administración 5 árboles de 1.5 metros de altura mínima por cada uno que se afecte, antes de retirar los primeros. Los árboles que se reponga el propietario o su representante legal deberán ser ubicados donde consideren e indiquen la comisión.

#### **ARTÍCULO 88. PLANTACIÓN DE ÁRBOLES.**

Con el objeto de evitar la presencia de plagas que puedan afectar los pastos, áreas verdes, tanto exclusivas como de áreas públicas, la comisión hará saber en su oportunidad que árboles, pastos o setos y demás vegetación se pueden plantar. No se permitirá la siembra de ningún tipo de vegetación que no sea autorizada por la comisión.

### **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. SANCIONES.**

## ARTÍCULO 89. FACULTAD PARA IMPONER SANCIONES.

Los facultados para imponer las sanciones a que se refiere el presente reglamento son el Administrador del condominio o en su caso, la Asamblea General de Condóminos.

## ARTÍCULO 90. SANCIONES.

En caso de incumplimiento a lo establecido en el Código, la Ley, la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, las escrituras de compraventa, los contratos de arrendamiento o cualquier otro título legal por el cual se otorgue el uso o goce de una unidad privativa a un tercero, el presente reglamento, el reglamento de convivencia, el reglamento de adecuaciones y construcciones, cualquier otra regla o regulación que emita el Administrador del Condominio y las demás disposiciones legales aplicables, se impondrá al infractor según la gravedad del caso las siguientes sanciones:

- a) Recomendación de carácter verbal o escrita.
- b) Amonestación verbal o escrita.
- c) El pago de daños o perjuicios.
- d) El pago de las penas convencionales establecidas en el presente reglamento o en cualquier otro que sea aplicable en el condominio o por faltas relacionadas con la convivencia en el condominio que de manera enunciativa más no limitativa se relacionan de la siguiente manera:

- **Leves – 1 (una) cuota de valor por sanción vigente**

- 1) Obstruir las áreas comunes, pasillos y accesos con cualquier objeto o sustancia insalubre o inconveniente. Deberá retirar, el condómino, dicho obstáculo y reparar los daños si los hubiera, además de la sanción correspondiente.
- 2) Estacionarse en espacios de estacionamiento distintos a los que son de su uso exclusivo o utilizarlos para un fin distinto.
- 3) No proporcionar al Administrador del condominio, los datos y documentos que establece el reglamento que permitan identificar a sus familiares directos y personal a su cargo que habitan permanentemente el condominio.
- 4) Dejar que las mascotas permanezcan en las áreas comunes no permitidas, así como tenerlos sin correa e identificación.
- 5) Instalar cualquier tipo de publicidad o propaganda dentro del condominio.
- 6) Arrojar cualquier tipo de basura en áreas comunes fuera de los contenedores destinados para este fin.
- 7) En caso de que el condómino cuente con más vehículos que espacios de estacionamiento, no podrá estacionarlos en los lugares para visitantes de manera permanente.
- 8) No limpiar los deshechos de sus mascotas.
- 9) Daños causados por las mascotas de los condóminos a las personas en cualquier área común, tendrán que ser cubiertos por el condómino, además de la sanción correspondiente.
- 10) No procurar la conservación y funcionamiento de instalaciones, equipo y mobiliario del condominio. Se deberá cubrir el daño además de la sanción.
- 11) Colocar cualquier objeto no permitido y/o tender ropa en espacios visibles de su unidad privativa como balcones, jardines o terrazas o de uso común.
- 12) Colocar cortinas de colores no permitidos en las ventanas de las unidades privativas que sean visibles desde el exterior.
- 13) No utilizar toallas en el área de gimnasios para la limpieza posterior de los aparatos.
- 14) En caso de mantenimiento y remodelación, no respetar los horarios de entrada y salida de los trabajadores en las unidades privativas.
- 15) Vehículo mal estacionado sobre las avenidas.
- 16) Vehículo estacionado afuera de alguna unidad privativa ajena sin chofer o conductor a la vista.
- 17) Dejar objetos guardados en los lockers sin que estén usando los espacios correspondientes para su uso.
- 18) No respetar los horarios de cierre de las amenidades.

- **Moderadas – 2 (dos) cuotas de valor por sanción vigentes**

- 1) Escandalizar u originar, habitualmente, ruidos inmoderados de más de 65 dB (ochenta decibeles) dentro de sus áreas privativas, en un lapso de seis meses.
- 2) Permanecer en las áreas comunes del condominio, a pesar de haber sido invitado a retirarse, en estado inconveniente visible o bajo los efectos del alcohol o alguna droga, escandalizando y/o alterando la paz.
- 3) Otorgar el uso o goce de su unidad privativa a un tercero, sin cumplir con las disposiciones del presente reglamento.
- 4) Cambiar el destino de su unidad privativa.
- 5) Actos que perturben la paz y tranquilidad de los demás residentes en áreas comunes y/o vialidades.
- 6) Daños de cualquier índole causados por el residente, su personal contratado o sus visitas en áreas comunes o vialidades. El residente cubrirá los daños, además de la sanción correspondiente.
- 7) Arrojar intencionalmente desde sus unidades privativas o vehículos, detenidos o en movimiento, cualquier tipo de objeto (incluyendo basura o agua).
- 8) Ingreso a las áreas comunes del Condominio de bebidas embriagantes, sustancias tóxicas o enervantes, por parte de proveedores, familiares y/o personal doméstico, de seguridad o cualquier otro que tenga contratado el condómino.
- 9) Fumar en áreas no permitidas.
- 10) Ingerir alcohol en áreas no permitidas.
- 11) Mantener personal de seguridad privada, choferes o de servicio en áreas comunes o espacios de esparcimiento sin la presencia del condómino. A excepción del personal de servicio para el cuidado de infantes respetando las condicionantes expuestas en el reglamento.
- 12) Apartado y uso de cualquier espacio de uso común o área de esparcimiento para celebrar reuniones o fiestas inapropiadas, con fines de lucro o que no se apeguen al reglamento interno.
- 13) Modificaciones en áreas comunes ya sean generales o de uso asignado. Se deberá restablecer el área a su condición original además de la sanción.
- 14) Dejar materiales de remodelación o cascajo en espacios destinados para la basura comunes o privados.

- **Graves – 3 (tres) cuotas de valor por sanción vigentes**

- 1) Proporcionar a un tercero no registrado como habitante permanente del condominio, su dispositivo de acceso al condominio.
- 2) Registrar ante la administración a un tercero ya sea por título gratuito u oneroso que no habite en el condominio para hacer uso de las instalaciones y áreas de esparcimiento.
- 3) Ofender de palabra o de obra, agredir e insultar al personal que se encuentre al servicio del condominio o del administrador, o a cualquier persona que habite en el desarrollo residencial.
- 4) Activar deliberadamente, sin causa justificada, las alarmas contra incendios, extintores o hidrantes de cualquier espacio del condominio.
- 5) Actos de violencia en las áreas comunes por parte de los familiares y/o personal doméstico, de seguridad o cualquier otro que tenga contratado el condómino.
- 6) Portar armas de cualquier tipo en las áreas comunes o espacios de esparcimiento por parte de proveedores, familiares y/o personal doméstico, de seguridad o cualquier otro que tenga contratado el condómino.
- 7) Circular a más de 25 km/h (veinticinco kilómetros por hora) en las vialidades del desarrollo residencial.
- 8) Permitir que sus mascotas permanezcan en las áreas comunes, así como no recoger las heces fecales de sus mascotas y cualquier otro acto u omisión relacionada con las mismas en los términos del presente reglamento.

- e) El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones será responsable por los daños y perjuicios que cause a los otros condóminos y podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá preceder la resolución de las tres cuartas partes de los condóminos restantes tomada en Asamblea General Extraordinaria de Condóminos. El condómino responsable por las infracciones cometidas se abstendrá de votar.

- f) Para la imposición de estas sanciones se atenderá a la gravedad y naturaleza de la falta, por lo que no se seguirá un orden preestablecido.
- g) Estas sanciones serán impuestas independientemente de cualquier otra pena convencional establecida en el presente reglamento.
- h) Las sanciones se impondrán y se ejecutarán, independientemente de las acciones judiciales que se puedan ejercitar en contra del infractor en los términos del reglamento.
- i) Cualquier incumplimiento o violación al presente Reglamento, a la Escritura Constitutiva del Condominio y demás disposiciones legales aplicables, que no se encuentren previstos con pena específica en el presente Reglamento y demás normas aplicables, serán sancionados con la pena que al efecto resuelva la Asamblea General de Condóminos del Condominio.
- j) Quien imponga sanción levantará un acta, en la cual se expresará el incumplimiento o la violación a las disposiciones del reglamento en forma detallada. Las sanciones se impondrán y se ejecutarán, independientemente de las acciones judiciales que se puedan ejercitar en contra del infractor. Antes de imponer cualquier sanción, se concederá al infractor el derecho de audiencia para que se presente a alegar lo que a su derecho convenga. Para ello se le dará un plazo de cuarenta y ocho horas. La notificación se le hará en su unidad privativa o en el correo electrónico que proporcione al Administrador del condominio. En caso de que se presente, escuchando su alegato, se levantará el acta y se procederá a imponer la sanción. Si no se presenta se levanta el acta en la que se haga constar que fue debidamente notificado y se procederá a imponer la sanción.
- k) Para el caso de los espacios de uso restringido o limitado, mismos que requieren reservación y autorización por parte de la administración para su uso, en el supuesto de que se haya tenido que requerir la intervención del personal del condominio a través de la administración o el personal a su cargo para atender cualquier molestia que hubieran generado y ésta no haya sido atendida en las condiciones establecidas en el uso de dichos espacios, además de la sanción económica correspondiente, se prohibirá el uso de cualquiera de estos espacios por un lapso de tiempo de 12 (doce) meses. Es decir, si se requiere llegar a una tercera llamada de atención, además del corte de luz establecido en el inciso correspondiente, se presentará la prohibición de uso descrita en el presente.
- l) Cuando los propietarios u ocupantes tengan que ejercer alguno o algunos de los derechos que anteceden en contra de algún copropietario o tengan quejas contra alguno que impida la tranquilidad del inmueble, que sea dañoso o incomodo, deberán dirigirse por escrito al administrador quién procurará resolver la controversia obligando a la parte remisa al cumplimiento de sus obligaciones y en caso de no obtenerlo, proceder en su contra en los términos establecidos en la ley aplicable y en el reglamento.

## **ARTÍCULO 91. IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES.**

Las sanciones que correspondan a las faltas que conforme al artículo anterior sean consideradas como leves o moderadas, no serán impuestas de manera inmediata, sino que previamente se amonestará al condómino ya sea de manera verbal o escrita dependiendo de la gravedad de la falta. Las sanciones a las faltas leves serán impuestas a la tercera amonestación. Las sanciones a las faltas moderadas serán impuestas a la segunda amonestación.

En el caso de las faltas consideradas graves o en la reincidencia de esta, la sanción debe ser inmediata, sin amonestación previa.

La reincidencia de la misma falta por parte del condómino será causa de que la misma sea considerada como un agravante de esta y la sanción que le corresponda pasará a la siguiente clasificación. La repetición de una misma falta leve debe ser considerada (por motivos de reincidencia) como moderada; la repetición de una misma falta moderada debe ser considerada como grave y sin previa amonestación se impondrá la sanción.

Cuando un condómino incurra en una falta al presente Reglamento o a cualquier otro reglamento aplicable en el condominio, en la que existan suficientes y sustentables atenuantes respecto a los hechos ocurridos que configuraron la falta, el Comité de Vigilancia, a solicitud del condómino y por única ocasión podrá calificar la falta cometida y recomendar al administrador que se imponga la sanción que corresponda al rango anterior al que fue clasificada; de

tal manera, que a una falta grave se le podrá imponer una sanción de moderada; a una moderada se le podrá imponer una sanción de leve; y una leve corresponderle una simple amonestación.

Con independencia de las sanciones previstas en este reglamento, el condómino infractor deberá cubrir todos aquellos gastos y erogaciones realizadas por la administración del condominio con motivo de la aplicación de dichas sanciones

#### **ARTÍCULO 92. ACTA SOBRE SANCIONES.**

Las sanciones se impondrán mediante acta que levantará quien la imponga, en la cual se expresará el incumplimiento o la violación a las disposiciones del reglamento en forma detallada. Antes de imponer cualquier sanción, se concederá al infractor el derecho de audiencia para que se presente a alegar lo que a su derecho convenga, excepto cuando se trate de las faltas graves enunciadas en el Artículo 90 (Noventa) que se procederá a imponer directamente la sanción. Para ello se le dará un plazo de cuarenta y ocho horas. La notificación se le hará en su unidad privativa o en el correo electrónico que proporcione al Administrador del condominio. En caso de que se presente escuchando su alegato se levantará el acta y se procederá a imponer la sanción. Si no se presenta se levanta el acta en la que se haga constar que fue debidamente notificado y se procederá a imponer la sanción.

#### **ARTÍCULO 93. REINCIDENCIA.**

La reincidencia de la misma falta por parte del condómino durante un período de 6 (seis) meses, será causa de que la misma sea considerada como un agravante de esta y la sanción que le corresponda pasará a la siguiente clasificación. La repetición de una misma falta leve debe ser considerada (por motivos de reincidencia) como moderada; la repetición de una misma falta moderada debe ser considerada como grave.

### **CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.**

#### **ARTÍCULO 94. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO Y A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

Las modificaciones del acta constitutiva y del presente reglamento se acordarán en sesión de la asamblea y para su aprobación se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 75 (setenta y cinco) por ciento del indiviso.

El administrador, o la persona que en especial determine la asamblea, realizarán las gestiones necesarias para protocolizar ante notario público, las modificaciones del acta constitutiva o del presente reglamento aprobadas por la asamblea e inscribirlas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Patrimonial de Yucatán.

El acta deberá de seguir este procedimiento de modificación solo cuando se efectúen cambios referentes a la creación, ampliación, reducción o extinción de áreas y bienes de uso común o de unidades de propiedad exclusiva.

#### **ARTÍCULO 95. EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.**

El régimen de condominio objeto de la escritura constitutiva y de este Reglamento podrá extinguirse por acuerdo de la asamblea de conversión en copropiedad ordinaria y, para su aprobación, se requerirá el voto en ese sentido de los condóminos que representen, al menos, el 75 (setenta y cinco) por ciento del indiviso.

#### **ARTÍCULO 96. ACTA DE EXTINCION.**

El acta de la sesión de la asamblea en que se apruebe la extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial del Estado de Yucatán.

Los condóminos podrán modificar, en el mismo acuerdo de extinción, los indivisos establecidos en el acta constitutiva, así como cualquier otro punto que consideren conveniente.

## **ARTÍCULO 97. REPARTOS.**

Extinguido el condominio, de ser posible el terreno será dividido entre los propietarios proporcionalmente al valor total del inmueble. Los fondos de reserva existentes, así como los productos que se obtengan de la venta de los materiales que pudieren resultar de la demolición, serán distribuidos también en forma proporcional al porcentaje que cada propietario represente en el valor total del inmueble.

Los repartos a que se refiere este artículo se efectuarán una vez que hayan sido satisfechas todas las obligaciones pendientes, motivadas por la administración y demolición del inmueble.

## **ARTÍCULO 98. PRIVACIDAD.**

La información personal proporcionada al Desarrollador, al Administrador, a los miembros del Comité de Vigilancia y al personal al servicio del condominio que por razón de su actividad tuviere acceso a ella, será utilizada bajo los principios de licitud, consentimiento, información, calidad, finalidad, lealtad y proporcionalidad en términos de la Ley de la materia, con el propósito de prestarle a los condóminos u ocupantes, servicios de administración, para informarles acerca de las actividades y funcionamiento de su condominio, convocarlos a las asambleas, requerirles el pago de sus cuotas, notificarles, realizarles cargos automáticos a sus tarjetas de crédito y emitirles los comprobantes de pago; y verificar la información que nos proporciona.

De forma eventual, los datos personales del condómino u ocupante se comparten para el cumplimiento de requerimientos legales o la atención de una orden fundada y motivada de las autoridades competentes, el Desarrollador o el Administrador podrán transferir su información personal a empresas filiales o subsidiarias, en dicho caso, el condómino u ocupante será informado previamente de esta situación a efecto de solicitarle su autorización e informarle sobre los destinatarios o terceros receptores y finalidades de dichas transferencias. En cualquier caso, el Administrador comunicará el aviso de privacidad a los destinatarios de sus datos personales, a fin de que respeten sus términos.

Los condóminos u ocupantes, como titulares de la información, tendrán derecho al Acceso, Rectificación y Cancelación de sus datos personales, a oponerse al tratamiento de estos o a revocar el consentimiento que para dicho fin haya otorgado. El Desarrollador, el Administrador y el Comité de Vigilancia serán responsables de la protección de datos personales.

## **ARTÍCULO 99. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Para fomentar la convivencia armónica y la paz social en el desarrollo residencial, solucionando a través del diálogo los conflictos que surjan entre los condóminos u ocupantes, con relación a determinado hecho, derecho, contrato, obligación, acción o pretensión, siempre que se trate de asuntos que puedan ser objeto de transacción, y que no se afecten la moral, los derechos de terceros, ni se contravengan disposiciones de orden público, ni se trate de derechos irrenunciables, serán objeto de mediación y conciliación por el Centro Estatal de Solución de Controversias del Poder Judicial del Estado de Yucatán o los Centros Públicos o Privados de Solución de Controversias, a través de los facilitadores adscritos a los mismos, así como por los facilitadores privados certificados que presten sus servicios en forma individual.

Para estos efectos, se entienden por conciliación a el procedimiento voluntario a través del cual las personas involucradas en un conflicto determinado como conciliable, encuentran la manera de resolverlo a través de un acuerdo satisfactorio para ambas partes, con la intervención de un facilitador que estará investido de imparcialidad y neutralidad, que actuará promoviendo el diálogo entre las partes en conflicto y fórmulas de acuerdo que permitan llegar a la solución satisfactoria del conflicto y por mediación: el procedimiento voluntario en el cual un facilitador imparcial y sin facultad para sustituir las decisiones de las personas involucradas en una controversia, las asiste con la finalidad de facilitar las vías de diálogo y la búsqueda en común de un acuerdo que contenga la voluntad de las partes, sin necesidad de recurrir al procedimiento judicial.

Si no fuera posible aplicar los mecanismos alternativos de solución de controversias, el conflicto se someterá a la autoridad judicial que corresponda.

## **ARTÍCULO 100. SUPLETORIEDAD.**

Todo lo no previsto en el presente reglamento, será decidido de acuerdo con el Código, la Ley, la escritura constitutiva del condominio o la asamblea general de condóminos.

Cuando los términos empleados en este reglamento no sean claros, el mismo deberá ser interpretado conforme a su espíritu y a la buena fe, y no conforme al sentido literal de la palabra. Las diferentes disposiciones del reglamento deberán interpretarse íntegramente atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas y las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquellas que sean más congruentes, para que la disposición produzca los efectos que aquí se pretenden.

## **ARTICULOS TRANSITORIOS**

**UNO.** – El Desarrollador que constituye el Régimen de Propiedad en Condominio designa como primer administrador del Desarrollo Residencial Entre Parques a la empresa especializada en el tema denominada Administración 43 bajo la titularidad del Lic. Israel García de Alba Trueba en representación de Administración, Proyectos y Construcciones Aviñon, Sociedad Anónima de Capital Variable.

**DOS.** – Las primeras 3 (tres) cuotas de mantenimiento ordinarias y la aportación inicial al fondo de reserva equivalente a 3 (tres) cuotas de mantenimiento ordinario, serán pagadas al momento de suscribirse la escritura de compraventa.

**TRES.** – Para todo lo no previsto por este reglamento, se estará a lo establecido en la escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, al Código Civil del Estado de Yucatán, a la Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y cualesquiera Leyes supletorias.

Y para debida constancia se expide el presente Reglamento en la Ciudad de Mérida, Yucatán, México a los treinta días del mes de Noviembre de dos mil veintidós.