

REGLAMENTO DE CONDOMINIO DEL REGIMEN EL CANTIL

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION A LA PROPIEDAD DEL REGIMEN EN CONDOMINIO.–Art. 1-3.	1-3
Capítulo 1: Provisiones Generales. – Art. 4	3-7
Capítulo 2: Propiedad Privada y Elementos de Uso Común – Art. 5 – 10	7-9
Capítulo 3: Derechos y Obligaciones de los Condóminos – Art. 11 – 24.....	9-14
Capítulo 4: Asambleas – Art. 25-36	14-18
Capítulo 5: Comité de Vigilancia – Art. 37-41	18-22
Capítulo 6: Administrador del Condominio – Art. 42-48	23-28
Capítulo 7: Contabilidad y Finanzas – Art. 49-57.....	28-31
Capítulo 8: Contribuciones – Art. 58-59	31
Capítulo 9: Seguros – Art. 60-61.....	31-32
Capítulo 10: Penalidades – Art. 62-63.	32-34
Capítulo 11: Diseño y Arquitectura – Art. 64 – 65	34
Capítulo 12: Estándares – Art. 66-90.....	34-39
Capítulo 13: Personal Art. - 91-93.....	39-40

Anexo A – Reglas Operativas y Lineamientos de Cortesía

Anexo B – Lineamientos Arquitectónicos

Anexo C – Ley de Régimen de Condominios para el Estado
de Quintana Roo, Noviembre 12, 2021

REGLAMENTO INTERNO DE CONDOMINIO

EL CANTIL PROPIEDAD EN CONDOMINIO

ARTICULO UNO – **Aplicación a la Propiedad de Régimen en Condominio** – Este Reglamento Interno de Condominio es actualmente observado y están en efecto para el complejo de condominio conocido como “EL CANTIL” ubicado en la isla de Cozumel, Quintana Roo, México en los dos lotes de la Avenida Rafael E. Melgar entre 13 y 15 Avenida, Colonia Centro 77600. La Propiedad de este Condominio Maestro consiste en dos unidades, Edificio Unidad Uno y Edificio Unidad Dos., y 21 Unidades pertenecientes al Sub-régimen “El Cantil Torre Sur” y 28 Unidades pertenecientes a “El Cantil Torre Norte”. El Régimen de Condominio fue constituido a través de Instrumento Público Número 10,768 ante la fe del Notario Público Irving García Valdez, en Cozumel, Quintana Roo y cada Sub-régimen fue registrado por separado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio bajo “El Cantil Torre Sur” el 24 de Agosto de 2006 bajo el Folio 14496 y “El Cantil Torre Norte” el 29 de Agosto de 2006 bajo el Folio 14164. “EL CANTIL” es gobernado por las provisiones y especificaciones contenidas en el presente Reglamento y en cuanto a las cuestiones no contenidas en el mismo, por las leyes aplicables.

ARTICULO DOS – **Propósito** – El objeto materia de este Reglamento Interno del complejo conocido como “EL CANTIL” constituido a través de Instrumento Público Número 10,768 consistiendo en Sub-regímenes “El Cantil Torre Sur” y “El Cantil Torre Norte” que para todas las intenciones y propósitos de esta Reglamento representan un complejo residencial.

La descripción total y propósito de la propiedad, construcción, instalaciones, materiales y equipamiento de Condominio son provistos por el documento de constitución número 10,768 y para todos los propósitos pertinentes es reproducidos en este Reglamento Interno como si fuera insertada a la letra.

El documento de constitución número 10,768 mencionado en el artículo anterior, establece el número de condominio, descripción y uso del predio, construcciones, instalaciones, materiales de equipamiento, mientras que este Reglamento Interno es parte del mismo documento para todos los efectos legales como si todos sus supuestos estuvieran reproducidos en el mismo.

ARTICULO TRES – Reglamento Interno – Los Co-propietarios, arrendatarios y personas en uso de las áreas comunes , así como visitantes en general, se sujetarán y adherirán a este Reglamento Interno y otros estándares provistos por y para el Régimen de Propiedad en Condominio, Comité de Vigilancia (CV) y el Administrador. La Compra o Arrendamiento de cualquier Unidad dentro de los edificios del Condominio o bien la ocupación o acceso a los mismos, serán razón suficiente para los condóminos o usuarios de toda Unidad respeten y se adhieran a los estándares, provisiones y obligaciones pertinentes al Edificio de Condominio. Las partes mencionadas anteriormente aceptan

las respectivas reglas, reglamentos y provisiones contenidas aquí, así como la Ley del Condominio y son sujetas a obedecer las mismas.

CAPITULO UNO

PROVISIONES GENERALES

ARTICULO CUATRO – DEFINICIONES – A menos que sea especificado de otra manera, cuando se hagamención de las siguientes palabras y frases en este Reglamento Interno, las mismas tendrán el siguiente significado:

- I. **ADMINISTRADOR** es el individuo o compañía designada por la Asamblea para asumir laAdministración del Condominio.
- II. **ASAMBLEA** significará la Asamblea General de Condóminos la cual es el cuerpo supremo de administración que gobierna la organización y el funcionamiento social

del Régimen de Propiedad de Condominio, en términos de la Ley.

- III. **REGLAMENTO INTERNO** es el instrumento legal que debe ser parte del Acta Constitutiva del Régimen de Condominio de Propiedad y debe ser registrado en el Registro Público de la Propiedad y Comercio y este regulará al menos todo lo que está establecido en el Capítulo I de este Título IV de la Ley.
- IV. **AREA COMÚN O PROPIEDAD COMÚN** es la propiedad dentro del Condominio de la cual son dueños en conjunto todos los Condóminos con un carácter de Co-Propietarios.
- V. **AREAS VERDES** es la porción de territorio que ocupa la vegetación, adentro o afuera del desarrollo, con el fin de que funcione como un área de recreación y relajación para los condóminos y sus ocupantes, el cual pertenece conjuntamente a los condominios.
- VI. **CONDÓMINO** se refiere a los propietarios (dueño {s}) quienes han ejecutado un Contrato legal de Ventas de alguna unidad específica. El dueño de Condominio puede ser personas físicas o bien un grupo de personas, una persona moral limitada o empresa pública.
- VII. **PÁGINA DE INTERNET DEL CONDOMINIO** es la página de Internet autorizada por la Asamblea para los propósitos de diseminar información relevante y distribuir documentos oficiales a todos los Condóminos. La Página Web y su contraseña será proveída a todos los condóminos al momento de comprar una unidad una vez que sea solicitada al Administrador o al Comité de Vigilancia. Se les recomienda a los Condóminos checar la página de Internet de manera regular para obtener información relevante con respecto al condominio y todos los documentos oficiales del condominio. Cualquier cambio en la página de Internet y/o en la dirección será prontamente enviado a todos los Condóminos por medio de correo electrónico con un recibo de confirmación para verificar la recepción.
- VIII. **COPROPIEDAD** es cuando una unidad (condominio) pertenece a más de un condómino. Los Condóminos serán Co-propietarios cuando sean dueños junto con otras personas de un Condominio. Los Condóminos son Co-propietarios de las Áreas Comunes en lo que respecta a su proindiviso.

- IX. **EL CANTIL** se refiere a El Régimen de Condominio Maestro y a los Sub-regímenes.
- X. **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA** es una Asamblea especial en donde el 75% del quórum es requerido para realizar cambios al Condominio: Es su Reglamento (Estatutos) y cambios estructurales los cuales no concuerdan con el Régimen.
- XI. **CUOTA EXTRAORDINARIA** es una cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para cubrir los imprevistos o gastos extraordinarios.
- XII. **DELITO** es un crimen serio caracterizado bajo ley federal y estatal, sin importar el país, el cual acarrea penalidades en potencia variando desde un año de vida en prisión o la penalidad de muerte.
- XIII. **FONDOS** son aquellas cuentas aprobadas por la Asamblea para propósitos específicos necesarios para conducir negocios del Condominio. La creación y utilización de los fondos será dictada por la Asamblea.
- XIV. **FONDO DE SEGURO** es el fondo para el seguro que cubre todas las Primas y Pagos de los costos que NO están incluidos en la póliza (ej.- montos de deducible(s)) de las Áreas Comunes del Condominio. Pero excluye lo siguiente; toda la propiedad privada incluyendo muebles, puertas de cristal deslizables, ventanas, puertas delanteras, puertas internas, Tablaroca, muros internos, accesorios muebles, unidades de aires acondicionado y artículos personales.
- XV. **LEY** se refiere a la Ley de Propiedad en Condominio que se encuentre Vigente para el Estado de Quintana Roo, ya que esa Ley puede sufrir enmiendas, restituciones o ser reemplazada.
- XVI. **CONDominio MAESTRO** es la agrupación de dos o más Condominios ya sea de manera horizontal, vertical o mixto, construido en una propiedad unitaria, proveído que cada uno de los susodicho Condominios retenga para sí mismo áreas de uso exclusivo, y de esta manera haya una existencia de áreas de uso común para todos los condominios que formen la referencia a tal Condominio Maestro, tales como caminos internos, edificios y facilidades, entre otros, y tal cuales sus Áreas Comunes sean manejadas, conservadas y mantenidas por todos los Condominios pertenecientes a dicho Condominio Máster.
- XVII. **REGLAS DE OPERACIÓN Y LINEAMIENTOS DE CORTESÍA** son aquellas reglas mostradas en el ANEXO A, las cuales podrán ser modificadas por la Asamblea según

las recomendaciones del Comité de Vigilancia, sin la necesidad de un quorum extraordinario.

- XVIII. **CUOTA ORDINARIA** es la cantidad o monto monetario acordado por la Asamblea en General, para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación y servicios no-individualizados de uso común, los cuales pueden ser fijos o variables de acuerdo con lo que determine la Asamblea General.
- XIX. **PROINDIVISO(El Porcentaje de las Áreas Comunes asignadas a cada unidad del cual un Condómino es propietario; INTERÉS INDIVISO)** es el porcentaje que representa la Propiedad Privada por Unidad de cada dueño de Condominio con relación al porcentaje total de acuerdo con su Título de Propiedad, así como del Documento de Constitución del Régimen de Condominio; el cual no está sujeto a la acción de división material de las partes, excepto en el caso de extinción. Los propietarios de condominios tendrán equidad de circunstancias con respecto a los derechos y obligaciones de los Activos, así como de las Áreas de Uso Común.
- XX. **REPRESENTANTE** se refiere a cualquier individuo, a quien algún Condómino haya asignado para el propósito de representarlo en Asamblea bajo voto.
- XXI. **FONDO DE RESERVA** constituye las reservas económicas o financieras del Condominio que se derivan de los pagos de las cuotas contribuidas por los Propietarios de Condominios para cubrir gastos extraordinarios, de emergencia o imprevistos.
- XXII. **MAYORÍA SIMPLE** es el 51.0% del total de los votos de los co-propietarios, como sea el caso.
- XXIII. **SUBRÉGIMEN** es la parte del Condominio Maestro ya sea de un condominio de manera horizontal, vertical o mixto. Para propósitos de este Reglamento Interno, los Subrégimenes son los llamados “El Cantil Torre Norte” y “El Cantil Torre Sur” y forman parte del Maestro.
- XXIV. **TERRAZAS** significarán todas esas áreas semi cerradas adjuntas a cada unidad privada, las cuales son comúnmente descritas con los términos: verandas, patios y balcones. El Término “Terraza” se utilizará en lugar de esos términos. Todas las áreas interiores de las terrazas son consideradas propiedad privada (por ejemplo: paredes, techos, pisos con azulejos, cortinas anticiclónicas).

- XXV. **UNIDAD** se refiere a un Condominio (Condo) tal y como es representado en el Título de Propiedad.
- XXVI. **COMITÉ DE VIGILANCIA** es el órgano de control conformado por los Propietarios de Condominios seleccionados en la Asamblea General, quienes su trabajo, entre otros, es el de monitorear, evaluar y juzgar sobre la eficiencia de las tareas que realice el administrador, así como de la de ejecutar los acuerdos o decisiones hechos por la Asamblea General con respecto a los asuntos comunes del Condominio. El Comité de Vigilancia deberá ser referido con las siglas “**CV**” en todo este documento.

CAPITULO DOS

PROPIEDAD PRIVADA Y ELEMENTOS DE USO COMUN O PROPIEDAD COMUN

ARTICULO CINCO – El Condominio – El Condominio es dividido en:

- I. Propiedad Común General perteneciente a todos los Condóminos y son aquellas áreas de uso común que comparten todos los Condóminos y sus respectivos elementos y facilidades.
- II. Unidades, es una Propiedad Privada incluyendo la terraza que le pertenece exclusivamente a cada Condóminos o Co-Propietario.

ARTICULO SEIS – Elementos Generales significando Área Común dentro del Condominio – La propiedad de las Áreas Comunes no puede ser subdividida ni separada. Todas las Áreas Comunes son descritas y especificadas en la Constitución del Régimen de Condominio.

ARTICULO SIETE – Construcción y Transformación Estructural– Las Propiedad Común no podrá ser modificada en su forma y/o uso de ninguna manera. No habrá modificación alguna en forma, figura, textura de paredes, reconfiguración de paredes exteriores o su uso. Ninguna construcción, re-configuración o cambio se realizará, a

menos que este haya sido aprobado por mayoría de los votos en Asamblea Extraordinaria en la que asista al menos el 75% del proindiviso.

Toda construcción, renovaciones, alteraciones, reconfiguraciones o modificaciones a una Unidad las cuales sean realizadas en algún momento determinado son sujetas a la previa autorización de un Comité de Arquitectura, CV y la Administración, en cada instancia basada en los conceptos de los Lineamientos Arquitectónicos, que forman parte de las Regulaciones Operativas (Anexo A). Como parte de las Regulaciones Operativas, una Asamblea Extraordinaria NO es requerida para la modificación de los Lineamientos Arquitectónicos. Todas las aprobaciones que emanen del Comité de Arquitectura, el CV y de la Administración, así como todos los permisos gubernamentales aplicables deben ser aprobados previamente a cualquier inicio de obra o trabajo de cualquier tipo. El no cumplimiento, resultará en penalidades las cuales serán establecidas por el Administrador y el CV en concordancia con estos Reglamentos Internos y la Ley. Los Dueños de Condominios se les aconseja el someter todos sus planes y planos del proyecto al Comité de Arquitectura con tiempo suficiente previo al inicio de cualquier trabajo, para así poder revisarlo y discutirlo, si fuese necesario. Este requerimiento no aplica a reparaciones que sean necesarias por el resultado de una emergencia imprevista, tales como fugas de agua, bloqueos en las tuberías, fallos eléctricos, y cosas parecidas, pero los Condóminos deben notificar al CV y al Administrador lo más rápido posible de la emergencia y de las reparaciones que sean necesario ejecutarse. El CV y la Administración se reserva los derechos a revisar todos los planos de reparaciones de emergencia y requerir que sean hechos o realizados en estrecho apego a los Lineamientos Arquitectónicos.

ARTICULO OCHO – Uso de Propiedad Común – Todos los Condóminos pueden usar y gozar de la Propiedad Común en general, así como de aquellas áreas, elementos e instalaciones destinadas a propósitos recreacionales, planeadas para tales fines. Por lo tanto, no es permitido a los Condóminos el tomar medidas reales o asumir el tener la propiedad exclusiva sobre la Propiedad Común o los elementos de esta misma. La Propiedad Común está descrita en el documento de constitución número 10,768; por lo

tanto, los Condóminos pueden hacer el uso libre siempre teniendo en mente las restricciones impuestas por la Ley y por este Reglamento.

ARTICULO NUEVE – **Espacios de Estacionamiento** – Los espacios de estacionamiento dentro del Condominio están incluidos como parte del Área Común. Los espacios de estacionamiento son para el uso exclusivo de los Condóminos y arrendatarios, en base a su disponibilidad. En ningún momento algún Condómino podrá marcar, separar, ni reservar para su uso exclusivo ningún espacio de estacionamiento. El lavado de vehículos y reparaciones no son permitidas en el área de garajes, con excepción de emergencias. La Política de Acceso al Estacionamiento, incluida en las Regulaciones de Operación (Anexo A), serán usadas para determinar la distribución de las tarjetas llave para el acceso a un estacionamiento específico. Esta política podrá ser modificada en una Asamblea sin la necesidad de un Quorum Extraordinario.

ARTICULO DIEZ – **Terminación del Régimen** – La extinción voluntaria de la Propiedad del Régimen en Condominio puede únicamente ser decidida por voto unánime en Asamblea Extraordinaria a la que asistan el 100% del proindiviso. La extinción de Régimen de Propiedad en Condominio requerirá una votación mínima que represente el 100% del total del valor del Condominio.

La terminación del Régimen de Propiedad en Condominio debe ser registrada en una Escritura Pública y registrada en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

CAPITULO TRES

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS

ARTICULO ONCE – **Venta de Propiedad** – Los Condóminos puede usar su propiedad o venderla, respetando los lineamientos y restricciones expuestas en la Ley y este Reglamento Interno.

ARTICULO DOCE – **Pago de Obligaciones** – Cada Condóminos tiene la obligación de pagar a los gastos de cuidado y mantenimiento asociados con las áreas comunes, sus

servicios, accesorios y equipamiento; así como cualquier otro gasto requerido para preservar su propiedad privada de manera que se evite el deterioro de Área Común. Es requerido de todos los dueños que paguen las penalidades que les son impuestas, así como todos los intereses.

ARTICULO TRECE – **Cumplimiento de Obligaciones** – Los Condóminos en todo momento deben cumplir con las obligaciones específicas del Condominio, incluyendo en estas el hacer lo más responsable posible por atender a TODAS las Asambleas u obtener representación para las mismas, siempre y cuando se cumpla con este Reglamento.

Cualquier persona que sea dueño de múltiples propiedades debe registrar su asistencia o proveer Poderes Legales para TODAS las propiedades si El o su representante asiste a la Asamblea. Después de (2) Asambleas consecutivas en el cual un mismo Propietario falle en el registro de sus Unidades y por ende bloquee un Quorum Extraordinario, el cálculo del porcentaje de asistencia excluirá todas sus propiedades que no hayan firmado su asistencia, de esta manera será conducida su participación en la asamblea.

ARTICULO CATORCE – **Obligaciones Específicas** – Cada Condóminos y sus huéspedes o sus arrendatarios o bien cualquier otro usuario deben de cumplir con las obligaciones a la letra de la Ley y este Reglamento Interno, así como de los Reglamentos Operativos.

Cada Condóminos asumirá la responsabilidad de estar familiarizado con todos los documentos pertinentes del Régimen, tales como La Ley, este Reglamento Interno y todos los Reportes Financieros del Condominio, para poder asistir con el bienestar del Régimen.

Cada Condómino será responsable de los daños ocasionados al área común, por sus visitantes, inquilinos o rentadores; incluyendo las violaciones al Artículo Dieciséis (Conducta Apropriadada). Lo mismo se aplicará para los daños causados a la propiedad privada de otros condóminos.

ARTICULO QUINCE – **Incumplimiento de continuo** – El Condómino que incumpla de manera repetida a sus obligaciones o que sea responsable de los daños y perjuicios

causados a otros, deberá pagar la penalidad que resulte de los hechos, así como cualquier interés impuesto dentro de 60 días o el Administrador, en consulta con el CV, entonces realizará la recomendación a la próxima asamblea extraordinaria para que esta decida aprobar acción legal en contra del condómino; conforme a la Ley.

ARTICULO DIECISEIS – Conducta Apropiaada – Cada Condómino, sus visitantes y sus rentadores; darán uso a su unidad de manera ordenada y no ruidosa para no causar una falta de respeto a los derechos de paz y tranquilidad de otro condómino. Cada Condómino cumplirá con las Reglas Operativas provistas.

ARTICULO DIECISIETE – Instalaciones y Servicios – Todos los Condóminos deberán abstenerse de tomar cualquier acción para bloquear, prevenir, impedir, desalentar, crear dificultades u obstruir el uso común. También los Condóminos tienen la obligación de asegurarse que sus propios servicios e instalaciones estén en perfectas y buenas condiciones y estén operando sin impedimentos a la Propiedad Común.

Los gastos asociados con las reparaciones o restauración de los servicios e instalaciones por el incumplimiento serán al costo del transgresor y los daños resultantes serán determinados por el Administrador y el Comité de Vigilancia.

ARTICULO DIECIOCHO – Trabajos y reparaciones en Unidades y Terrazas – El condómino puede realizar todos los trabajos dentro de su unidad siempre que cumpla con los requerimientos especificados por las Reglas Operativas, incluidas, pero no limitadas al Artículo Siete. Sin embargo, le será prohibido a cada copropietario realizar modificaciones o remodelaciones a las paredes exteriores, ventanas, puertas, dañar estructuras/paredes maestras u otros elementos esenciales del cuerpo de la estructura que pudieran dañar el balance, comprometer la seguridad, bienestar, comodidad y continuidad de los edificios. Tampoco podrá ningún condómino realizar ninguna reparación a su unidad, en donde se tenga que pasar por los ductos eléctricos, tuberías de agua, cables, pasos de Internet a otras unidades; a menos que los condóminos coordinen dichas reparaciones con el Administrador cuando sea necesario el acceso a dichas tuberías, electricidad, cables, pasos de Internet hacia otras Unidades a menos que

los Propietarios cumplan con todos los Lineamientos Arquitectónicos tal como se especifica en las Reglas de Operación, incluido el sometimiento y la aprobación de todos los formularios y permisos por el Administrador y el CV antes del inicio del trabajo para asegurar la integridad de dichas reparaciones y la seguridad de los subcontratistas así como de los Condóminos. Los Subcontratistas, así como sus empleados que tengan acceso a las Áreas Comunes, deberán estar asegurados propiamente y proveer prueba de esto al Administrador.

Las Terrazas no podrán ser cubiertas con carpas u otros materiales; tampoco está permitido el uso o almacenamiento los asadores con flamas abiertas en las Terrazas. Los condóminos deberán mantener sus terrazas limpias, pintadas y libres de desperdicios. La pintura de TODAS las paredes estará sujeta a la Gama de colores establecida en las Reglas de Operación y el gasto será cubierto por cada Condómino, pero el trabajo de pintura será realizado bajo la supervisión del Administrador.

ARTICULO DIECINUEVE – Modificación del Régimen – El Régimen sólo podrá ser modificado en su estructura arquitectónica por voto unánime en Asamblea Extraordinaria en la que asista el 95% del proindiviso.

El Régimen sólo podrá ser modificado en su Escritura Constitutiva y Reglamento por voto de la mayoría en Asamblea Extraordinaria con por lo menos el 75% de asistencia del proindiviso.

Los Propietarios no pueden destinar sus Unidades Privadas (condominio individual) para un uso distinto mas que el que ya ha sido descrito en el Acta Constitutiva del Régimen de Condominio El Cantil.

ARTICULO VEINTE – Realización de Reparaciones y accesos a las Unidades – Los Condóminos y/o ocupantes de cada unidad deberán proporcionar acceso razonable al Administrador con respecto a la realización de reparaciones que sean necesarias, especialmente en situaciones de emergencia. El Administrador notificará al Condómino acerca de la necesidad de realizar ciertos trabajos o reparaciones con por lo menos (10)

días naturales de anticipación, con excepción de emergencias, en las cuales el Administrador tendrá acceso a la unidad a través de la persona que la esté administrando (la información de contacto de esta persona será proporcionada al Administrador por parte del Condómino) y a través de la llave o clave de acceso que la persona encargada le haya proporcionado al Administrador. Todos los Condóminos deberán procurar el acceso a su unidad a tiempo y de manera segura para que las emergencias sean prontamente atendidas.

ARTICULO VEINTIUNO – Remoción de objetos – El Administrador será encargado de especificar el horario y medio de transporte (tales como grúas, elevadores, bloqueo de aceras o garajes de estacionamientos) y/o la remoción de objetos, muebles, bultos grandes, materiales de construcción, grava o escombros. El costo por los gastos incurridos será pagado por la unidad que haya solicitado dicho trabajo.

ARTICULO VEINTIDOS – Quejas en contra de Condóminos – Los Condóminos deberán hacer todos los intentos de resolver cualquier diferencia entre ellos mismos. Si algún Condómino tiene quejas en contra de otro Condómino que haya obstruido la paz del Condominio, el Administrador deberá ser notificado de esta cuestión. El Administrador debe intentar encontrar una solución y proceder bajo los términos de la Ley de Condominio y este Reglamento Interno.

ARTICULO VEINTITRES – Reparaciones en Propiedad Privada y tiempos de mantenimiento – Las áreas privadas están compuestas de los interiores y artículos (objetos) de las independientes unidades definidas en el Régimen original y en los Títulos de propiedad de los copropietarios. Todas las reparaciones y mantenimiento de cualquier unidad de propiedad exclusiva y privada, será al costo del Condómino dueño de la unidad. Estas reparaciones se llevarán a cabo entre las 9:00 a.m. y 5:00 p.m., de Lunes a Sábado. Durante la realización de los trabajos, está expresamente especificado que el suministro de materiales, la remoción de desperdicios (materiales), tráfico de trabajadores, vehículos y todas las acciones requeridas para el cumplimiento de dichas operaciones será de acuerdo con los estándares emitidos por las Reglas Operativas y Lineamientos de Cortesía para minimizar disturbio a otros Condóminos.

ARTICULO VEINTICUATRO – **Costos cubiertos por Condóminos de manera Individual** – Cada unidad es enlistada y valorada por separado de tal modo que cada Condómino pague sus respectivos Impuestos y cuotas. Estas incluyen impuestos de propiedad y de basura. Cada Condómino u ocupante pagará por su electricidad, teléfono, agua, etc., así como por cualquier servicio opcional que sea utilizado individualmente dentro de su propia unidad.

CAPITULO CUATRO ASAMBLEAS

ARTICULO VEINTICINCO – **Elemento Gobernante** – La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y será avisada y resolverá cualquier asunto no corregido por otro medio aquí especificado. La Asamblea es gobernada por la Ley que prevalezca y este Reglamento Interno. Las resoluciones de las Asamblea deben ser obedecidas por el Administrador, el Comité de Vigilancia y todos los Condóminos.

La Asamblea tendrá, entre otros derechos, el poder de asignar o remover al Administrador del Condominio, así como a los miembros del Comité de Vigilancia, aprobar y modificar las Operaciones del Condominio y todas las asociadas con el Fondo de Presupuestos, pagos atrasados por Condóminos o Reglamento Interno del Condominio durante Asambleas Extraordinarias, así como otras cuestiones que le sea apropiadas siempre y cuando no se opongan a este Reglamento Interno y/o la Ley.

ARTICULO VEINTISEIS – **Celebración de Asambleas** – Las Asambleas Generales se reunirán por lo menos cada (6) meses, con la fecha debidamente reservada desde una asamblea previa. El Comité de Vigilancia, junto con el Administrador, determinarán el lugar exacto y la hora en donde se celebrará la Asamblea. El llamado formal a los Condóminos será con mínimo de 15 días naturales antes de su celebración calendarizada. Al momento del llamado, el CV en consulta coordinada con el Administrador pueden escoger posponer la segunda Asamblea o una Asamblea subsecuente en el evento de que no sea necesario llevarla a cabo. Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas en cualquier momento de acuerdo con los requisitos de la Ley.

Las reuniones de Asamblea ya sean ordinarias o extraordinarias, se llevarán a cabo en el lenguaje Español y si es requerido por los condóminos, estos pueden ser asistidos por un traductor para facilitar la comunicación y los acuerdos que emanen de la misma. En el dado caso que los Condóminos escojan conducir las reuniones en un lenguaje diferente al lenguaje Español, un traductor debe ser suministrado para ayudar a cualquier propietario que solo hable el lenguaje Español.

ARTICULO VEINTISIETE – **Porcentaje de votos** – Cada Unidad será representada por su indiviso, excepto en los siguientes casos: cuando se considere la elección o remoción del Administrador o los miembros del Comité de Vigilancia. Para aquellos casos exclusivamente cada unidad tendrá un voto. Los Condóminos pueden asignar a un representante para las Asambleas a través de un Poder. En ningún momento puede un solo individuo representar a mas de 20% de los propietarios de Condominios, así como en ningún momento el Administrador o miembros de Comité de Vigilancia, podrán representar a condómino alguno. Es recomendable que las cartas poder (poderes) sean enviadas al Administrador de manera electrónica con (5) días de anticipación a la Asamblea. Todas las cartas poderes deberán de ser presentadas en original con la copia de las identificaciones de todas las partes involucradas (El otorgante del poder, el representante y los testigos). al momento de firmar la lista de asistencia.

ARTICULO VEINTIOCHO – **Copropiedad de una Unidad** – En caso de que exista copropiedad de una sola unidad, los Condóminos en Co-Propiedad deberán designar un representante común al momento de firmar al principio de la Asamblea para exclusivamente el propósito de votar. Cualquier Condómino en copropiedad de una unidad puede tener derecho a la voz en la Asamblea, pero sólo el designado puede votar. En caso de que existan múltiples copropietarios de la misma unidad presentes en la asamblea, la carta poder no será necesaria.

ARTICULO VEINTINUEVE – **Invitados de los Condóminos en las asambleas** – Los Condóminos pueden hacerse acompañar a las Asambleas por abogados, notarios, contadores y/o traductores profesionales. Pero aquellos invitados sólo pueden tener uso de la voz únicamente si la Asamblea se los requiere. Los Cuidadores Profesionales

pueden estar presentes en la Asamblea, pero un Poder será requerido si ellos van a votar y/o participar.

ARTICULO TREINTA – Convocatorias a Asambleas y participación de Condóminos

– Las convocatorias de las Asambleas deben incluir el tipo de Asamblea, orden del día, lugar, día, hora y ubicación de la Asamblea.

En el evento de que un Condómino no pueda asistir a la Asamblea en persona, puede hacerlo mediante simple Carta Poder conferida ante dos testigos. Previamente a la celebración de la Asamblea, se distribuirán Formularios de Carta Poder a todos los Propietarios, que puede ser utilizada por el Condómino para asignar a un representante para la Asamblea.

La convocatoria a Asamblea también deberá de ser enviada a todos los propietarios por correo electrónico y colgada en el lobby de cada Torre, Norte y Sur, así como también dentro de los elevadores del Condominio.

ARTICULO TREINTA Y UNO – Asistencia por medios electrónicos a la Asamblea –

Los Condóminos podrán tener acceso a la Asamblea por medios electrónicos, video conferencias, vía telefónica u otros. Sin embargo, para efectos de asistencia legal, mientras se hacen disponibles mejor tecnología avanzada para la Asociación de Propietarios, un representante debe ser designado y registrado en representación del Condómino. Cuando exista la tecnología apropiada y obtenida por la Asociación de Propietarios, cualquier reunión electrónica que se lleve a cabo cumplirá con todas las provisiones de la Ley.

ARTICULO TREINTA Y DOS – Los Condóminos podrán convocar a Asamblea –

Los Condóminos podrán convocar a Asamblea cuando representen al menos 25% del indiviso conforme a la Ley de Condominio Vigente.

ARTICULO TREINTA Y TRES– Quorum –

Cuando la Asamblea sea celebrada en Primera Convocatoria se requerirá de un quorum de Setenta y Cinco (75%) del indiviso

para ser legalmente establecida. De celebrarse en Segunda Convocatoria, la Asamblea se considerará legalmente instalada con el quórum del cincuenta y uno (51%) del indiviso. De celebrarse en Tercera Convocatoria se considerará legalmente instalada con el quórum de los Condóminos que asistan al momento.

En caso de que el Quorum Legal no sea suficiente en Primera Convocatoria, se realizará una Segunda Convocatoria al menos (30) minutos después. Para el caso de que el Quorum Legal de la Asamblea no sea suficiente en Segunda Convocatoria se realizará una Tercera Convocatoria al menos (10) minutos después. Las decisiones legales adoptadas en Asamblea son obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo los ausentes y disidentes.

ARTICULO TREINTA Y CUATRO – **Aprobación de Resoluciones** – Las resoluciones de la Asamblea serán válidas por mayoría de votos del total de los votos de la Asamblea, con excepción de las resoluciones tomadas por Asamblea Extraordinaria para disolver el Condominio o realizar cambios estructurales al Régimen, los cuales deben ser en concordancia con el Artículo Diez y el Artículo Diez y Nueve, respectivamente. Las Mociones aprobadas por la Asamblea deben ser respetadas por todos los Propietarios Condóminos incluyendo aquellos que no hayan votado a favor o los cuales no hayan asistido a la Asamblea, así como los Condóminos que sean representados por algún Agente.

ARTICULO TREINTA Y CINCO – **Lineamientos Generales para Asambleas** – Todas las Asambleas deberán ser presididas y conducidas por un Presidente. La Asamblea también asignará a un Secretario quien tomará las minutas de la misma; y estas respectivas minutas deberán registrarse en el Libro de Minutas, bajo la custodia del Administrador. La Asamblea también asignará a dos (2) Escrutadores, quienes verificarán la asistencia de los propietarios y sus debidos porcentajes, así como el conteo de los votos.

En las Asambleas, la mayoría de los Condóminos pueden, por razones de privacidad, decidir que algunos votos sean por medio de papeletas para demostrar evidencia de

votación.

Se establece también la opción de Grabar las Asambleas por medio de audio o video para tener un registro más completo de los puntos relevantes de la misma.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS – **Minutas de la Asamblea** – Entre los treinta (30) días siguientes a la Asamblea, la persona designada y calificada para tomar las minutas, proveerá una copia no certificada de las Minutas firmadas por el Presidente, el Secretario y los dos Escrutadores al Comité de Vigilancia quien, a su vez, publicará dichas Minutas en la página Web del Condominio. Se requiere que todos los Condóminos inspeccionen las Minutas en la página Web del Condominio y que cualquier objeción a estas, o de su contenido, se hará con el Comité de Vigilancia y el Administrador dentro de los quince (15) días siguientes a la publicación de las Minutas.

CAPITULO CINCO COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTICULO TREINTA Y SIETE– **Nombramiento del Comité de Vigilancia** – La Asamblea nombrará a un Comité de Vigilancia, que consista en al menos (5) personas y debe ser un número impar de individuos. El Comité de Vigilancia podrá reunirse en cualquier momento para tratar con cualquier y todos los asuntos relacionados con el Condominio. Los Miembros del Comité de Vigilancia podrán ser reelegidos por dos (2) términos consecutivos y pueden ser reelegidos por más de los dos (2) términos consecutivos por voto de la mayoría de la Asamblea.

ARTICULO TREINTA Y OCHO - **Elegibilidad del Comité de Vigilancia** – Las personas nominadas para servir en el Comité de Vigilancia no deben haber sido sujetos o condenados en proceso judicial por algún delito o haber servido una condena de prisión sentenciada por un juez por más de un año, ni delito que haya envuelto transacciones financieras de ningún tipo. Adicionalmente las personas nominadas para el Comité de

Vigilancia deben de estar al corriente con el pago de sus cuotas a la Asociación, los cuales incluyen; cuotas de mantenimiento, fondos de reserva, interés moratorio, y algún otro concepto que haya sido acordado a su contribución, desde el inicio y durante su completa participación administrativa. Cualquiera que haya sido elegido para servir en el CV puede ser seleccionado para que provea un certificado de antecedentes no penales, si la mayoría de los miembros restantes votan a favor de esto. El objetivo final del certificado de antecedentes no penales es cerciorarse del estatus o historial legal del individuo tal como se mencionó previamente. En tal caso, su nominación como parte del CV será probatoria hasta que sea recibido un reporte limpio de su historial.

Los Aplicantes deben ser personas que preferiblemente residan en el Condominio o los cuales se queden con mayor frecuencia en la propiedad y quienes no tengan conflicto de interés con el Condominio. Debido a lo previamente mencionado, los siguientes NO pueden aplicar o ser miembros del CV:

- a. Aquellas personas que provean servicios, directa o indirectamente, al Condominio.
- b. Un dueño de condominio que ostente el 30% del interés indiviso de la propiedad.
- c. Cualquier otro Impedimento establecido por la Asamblea.

El CV debe ser constituido por un presidente, un secretario, un tesorero y dos miembros determinados por la Asamblea. El CV no tendrá voto definitivo para resolver diferencias o controversias que resulten de las reuniones de Asamblea.

Cuando un miembro del CV, por alguna razón, no pueda continuar sobrellevando su función, debido a que haya vendido su unidad o porque ya no se amolde a sus intereses, él debe avisar por escrito a los otros miembros del Comité con (30) días de anticipación. En el evento que existan menos de tres miembros de CV, el Administrador del Condominio, dentro del término o que no supere más de (30) días naturales, convendrá una junta de la Asamblea, con el objetivo de nombrar o designar nuevos miembros.

ARTICULO TREINTA Y NUEVE – Poderes y Obligaciones –

PRESIDENTE:

- a) Llamar a reuniones de trabajo al Comité y su Administración
- b) Presidir sobre las reuniones de Asamblea de cualquier índole
- c) Coordinar el trabajo del CV

SECRETARIO:

- a) Asegurarse que el Condominio mantenga un archivo de las reuniones de Asamblea, Contratos, y otra documentación relacionada a esta.
- b) Preparar minutas de las Reuniones de Comité con la Administración.
- c) Presidir sobre la Asamblea en el caso de la ausencia del Presidente de Asamblea.
- d) Revisar el contenido de los llamados y minutas de las reuniones de Asamblea.

TESORERO:

- a) Tener los libros de contabilidad del Condominio, así como mantener al día los retornos de impuestos.
- b) Revisar los Estados de Cuenta del Condominio.
- c) Participar en reuniones de trabajo con el contador quien mantiene los archivos contables del Condominio
- d) Verificar que los recibos de pago de cuotas sean emitidos a favor del Condominio
- e) Presidir sobre la Asamblea en el evento de ausencia del Presidente y del Secretario.

VOCALES:

- a) Fungir como designado en el caso de la ausencia de cualquiera de los miembros del CV

b) Participar en reuniones llamadas por el CV.

El Comité de Vigilancia tiene los siguientes poderes y obligaciones sin perjuicio alguno:

- I. El Comité de Vigilancia se asegurará que el Administrador cumpla con todas las resoluciones adoptadas por las reuniones de Asamblea;
- II. Supervisar el cumplimiento de las funciones del Administrador;
- III. Monitorear la contratación y terminación de los servicios profesionales acordados por el Administrador, cuando hayan sido acordados bajo celebración de Asamblea;
- IV. Si son aplicables, dar su consentimiento para llevar a cabo trabajos dentro de las Áreas de Uso Común.
- V. El Comité de Vigilancia tendrá la autoridad de verificar y dar su aprobación, sobre los Estados de Cuenta bancarios que el administrador presente a la Asamblea.
- VI. Verificar y supervisar la Inversión del fondo de reserva;
- VII. Deberá reportar a la Asamblea, o en otros momentos si así fuera necesario, sus observaciones sobre la administración del Condominio.
- VIII. El Comité de Vigilancia asistirá al Administrador en las observaciones hacia los Condóminos para el cumpliendo con todas sus obligaciones.
- IX. El Comité de Vigilancia puede convocar a una Asamblea, cuando los propietarios de condominio haya requisitado esto al Administrador, y este mismo no lo haya hecho dentro de los diez (10) días subsecuentes a la requisición.
De la misma forma cuando su opinión sea necesaria el informar a la Asamblea de las irregularidades en las cuales el Administrador hay incurrido, con una notificación hacia el Administrador para que el mismo pueda comparecer ante Asamblea correspondiente.
- X. Requisar la presencia de un representante correspondiente del Concejo Municipal o de un Notario Público en los casos que provea la Ley. El presidente del CV, juntamente con el Administrador, pueden abrir cuentas de cheques, emitir cheques y cuando sea acordado, designar firmas autorizadas para la administración de las cuentas mencionadas, y;
- XI. Otros asuntos que puedan derivar de la Ley, de otras provisiones que sean

impuestas como deberes para ellos, así como de los Artículos encontrados en el Acta Constitutiva y de las Reglas y Regulaciones de Condominios.

El Presidente del CV debe llamar a reunión cuando alguno de los miembros falle en el cumplimiento de los pagos de cuotas de mantenimiento, intereses, sanciones, fondos de reserva o cualquier otro concepto, o ya sea el caso, de lo que establezca la Ley por el cual ya no pueda ser miembro de dicho Comité o por haber vendido su propiedad. De la misma manera, debe de tomar las medidas pertinentes y cuando sea apropiado, por voto mayoritario, revocar la posición de algún miembro del Comité, cuando este miembro ya no cumpla con los requerimientos para ser miembro; o debido a una imposibilidad para continuar en su puesto; con el objetivo de nombrar a otro miembro quien pueda llevar dichas funciones.

Cuando un miembro del CV, por alguna razón, no pueda continuar llevando su función, debido a la venta de su unidad, si es de su interés, el debe de notificar a los otros miembros del Comité por escrito, con treinta (30) días de anticipación, para el/ella poder hacer las acciones pertinentes. Con el Propósito de este Artículo, la palabra “miembro” significa que es un miembro existente del CV, no un miembro de la Asamblea.

En el evento que tres miembros del CV no se encuentren, el Administrador del Condominio, dentro de un período de no máximo de treinta (30) días naturales, llamará a reunión a la Asamblea, con el objetivo de nombrar o designar nuevos miembros.

ARTICULO CUARENTA – **Remoción de los miembros del Comité de Vigilancia** – Los miembros del Comité de Vigilancia pueden ser destituidos por decisión de la Asamblea, por renuncia o por ser incapaces de llevar a cabo sus responsabilidades.

ARTICULO CUARENTA Y UNO – **Remuneración del Comité de Vigilancia** – El ser miembro del Comité de Vigilancia será una posición voluntaria y no habrá ninguna remuneración por dicha responsabilidad. Miembros del CV serán indemnificados por el Régimen, en el evento que ocurra algún daño personal como resultado de la descarga de sus labores, proveyendo que se actuó en buena fe y con el cuidado razonable.

CAPITULO SEIS

ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTICULO CUARENTA Y DOS – **Gerencia del Condominio** – El Administrador o Administradores del complejo del Condominio estará bajo el manejo de una persona moral o física, escogida por la mayoría en una Asamblea de Condóminos por mayoría simple de votos de acuerdo con la Ley y a las Regulaciones Internas del Condominio.

Para llevar la posición de Administrador, debes tener experiencia en administración de condominios o donde sea propio, demostrar que has tomado cursos de entrenamiento para Administración de Condominio. Este requerimiento puede ser levantado a través de un voto de los Condóminos propietarios que representen el 75% del Proindiviso del Condominio. Para evitar conflictos de interés cuando el administrador esté llevando a cabo múltiples roles, incluyendo la administración de unidades individuales, se da por entendido que su papel y sus deberes como Administrador serán siempre tomados como precedente. Adicionalmente, en cualquier momento que el Administrador, o algún grupo relacionado (compañía o individuo) provea servicios para EL Cantil por fuera de los deberes de Administrador, estos servicios solo podrán ser proveídos después de haber sido aprobados por el CV a través de un presupuesto sometido como propuesta. Y en el medio de lo posible, uno o más presupuestos competitivos de manera apropiada, deberán usarse como punto de comparación.

ARTICULO CUARENTA Y TRES– **Elegibilidad del Candidato para Administrador** – El Administrador no debe haber sido condenado por delito o haber servido una sentencia en prisión y, como se requiere en la ley, debe presentar un registro de antecedentes penales limpio.

Ningún Dueño de Condominio se le permitirá la búsqueda o que sea candidato para ostentar el título de Administrador debido al o los aparente(s) conflicto(s) de interés excepto en los casos en donde el CV en conjunto asuma el papel de Administrador. Así mismo, queda prohibido que cualquier persona busque o sea candidato para fungir como administrador si esta persona lleva una relación personal o de negocios que hay sido previamente convicto en

un juzgado por un delito, o algún otro crimen por el cual el juez pudo haber sentenciado a prisión a mas de un año o haya sido condenado por algún crimen menor debido a transacciones financieras de cualquier tipo.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO – Servicios Profesionales de Administración –

Cuando la Asamblea decida la contratación de servicios profesionales para la Administración del Condominio, se designará a una persona o personas a cargo de suministrar el correspondiente contrato de acuerdo con lo aplicable a la Ley, por el cual se establecerá que el Administrador quien recibe la compensación por su administración debe emitir recibo que cumpla con los requerimientos establecidos en el Código Fiscal Federal.

ARTICULO CUARENTA Y CINCO – Poderes y Obligaciones del Administrador – El

Administrador tendrá los siguientes poderes y obligaciones:

- a. El Administrador representará a los Condóminos y tendrá ciertos poderes como los dados a un representante legal con el propósito del manejo de los recursos y con el propósito de iniciar demandas y recolectar dinero.
- b. El Administrador manejará los asuntos del Régimen de Condominio, en relación con y de acuerdo con las instrucciones del Comité de Vigilancia, mientras representa a los Condóminos de manera justa, con igualdad e imparcialidad.
- c. El Administrador mantendrá y preservara los registros y documentos del Régimen Condominio, los cuales se harán disponibles en cualquier momento a los Condóminos durante las horas de trabajo que serán de las 8 a.m. a las 5 p.m. de Lunes a Viernes, o por solicitud.
- d. El Administrador proveerá y contratará servicios generales, así como sea necesario, bajo el presupuesto y supervisará las operaciones diarias de tales trabajadores. El Administrador será responsable por los servicios generales y las operaciones las cuales incluyen la ejecución de proyectos de construcción y trabajos de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Asamblea.
- e. El Administrador llevará a cabo todas las acciones administrativas y estará a

cargo de preservar los bienes en comunes del Condominio. El Administrador también estará a cargo de observar y supervisar los servicios y de promover integración, organización y el desarrollo de la comunidad.

- f. El Administrador llevara a cabo trabajos de mantenimiento y reparaciones que se requieran para mejorar la propiedad y debe cargar ese costo al respectivo Fondo como, por ejemplo: Mantenimiento Común en el Fondo General; Reparaciones mayores y reemplazos al Fondo de Reserva de acuerdo con los presupuestos aprobados o por situaciones de emergencia.
- g. El Administrador llevara a cabo las instrucciones y resoluciones del Comité de Vigilancia y de la Asamblea, lo cual incluye mantener un sistema de contabilidad detallado y bien documentado acerca del manejo de los Fondos y los trabajos en relación con las acciones del Administrador.
- h. El Administrador recaudara de todos los Condóminos, las cuotas para en Fondo General los cuales deben ser usados para mantenimiento común y para la administración del Régimen, y para el Fondo de Reserva el cual será usado para reparaciones mayores y reemplazos. Así también recaudará para cualquier otro fondo aprobado por la Asamblea.
- i. El Administrador hará pagos administrativos y los cargará al Fondo respectivo.
- j. El Administrador proveerá recibos a cada Condómino para mostrar las cantidades proporcionadas a cada uno de los Fondos aprobados por la Asamblea, así como también hará declaraciones trimestrales para mostrar a cada Condómino los saldos de los Fondos.
- k. El Administrador proveerá un reporte detallado de la contabilidad mensual, indicando con los recibos (ingresos) y los retiros (gastos) en relación con el presupuesto aprobado para todos los fondos a el Comité de Vigilancia, esto se hará el día 30^{vo} del mes siguiente.
- l. El Administrador debe entregar un reporte trimestral para cada Fondo de un saldo de Fondos acumulados, justificado en una base de efectivo para cada Condómino para el día 30^{vo} después de terminar el trimestre describiendo los ingresos y gastos de periodos anteriores, el cual debe detallar:
 - 1.) Todo el dinero recibido de los Condóminos;

2.) Todos los gastos actuales detallados contraídos por el Régimen;

3.) El saldo inicial y final de las cuentas de Fondo del Régimen.

- m. El Administrador proveerá a todos los Condóminos un informe anual consolidado que muestre las contribuciones, gastos y saldos para cada Fondo y una lista de las cuentas de los Condóminos con cuotas atrasadas y cargos sobresalientes para el día 30^{vo} del mes, siguiente del fin de año.
- n. El Administrador debe mantener un registro de los Condóminos con facultad para votar en la Asamblea con direcciones, correos electrónicos y números de teléfono actualizados.
- o. El Administrador proveerá a los Condóminos todos los reportes trimestrales y anuales, publicando todos los reportes en la página web oficial del Condominio dentro del tiempo límite especificado y notificando a los dueños por medio de correo electrónico sobre dicha publicación. Se espera que los Condóminos revisen dichos reportes en la página Web del Condominio.
- p. El Administrador debe acatar con y ejecutar todas las normas de sanidad y medio ambiente.
- q. El Administrador junto con el Comité de Vigilancia o la Asamblea decidirán en una compañía de seguros adecuada y legalmente autorizada o (un seguro propio) que proteja bienes comunes (ver definición de seguro propio), incluyendo la responsabilidad civil por el valor total del desarrollo.
- r. El Administrador convocará a la Asamblea como se provee por los requisitos de este Reglamento o entre los diez (10) días siguientes a la solicitud escrita del Comité de Vigilancia.
- s. El Administrador manejará el Condominio como está estipulado en la Ley y estas Reglamento.
- t. El Administrador informará ante la Asamblea cualquier irregularidad incurrida por el anterior Administrador y esto debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a su conocimiento de dichas irregularidades.
- u. El Administrador estará autorizado para firmar en las cuentas bancarias.
- v. El Administrador debe cumplir con todas las leyes municipales, estatales y

federales.

ARTICULO CUARENTA Y SEIS – Recargos por pagos atrasados – El administrador debe recolectar todos los pagos de los Condóminos, sin embargo, los pagos no hechos en la fecha especificada resultarán en intereses de moratorios y/o penalidades aquí especificadas y/o determinados por la Asamblea de Condóminos.

Se seguirán las siguientes Reglas:

- El pago trimestral de cuotas de condominio se debe realizar durante los primeros 7 días del mes para evitar recargos (Por ejemplo: 7 de enero, 7 de abril, 7 de julio y 7 de octubre).
- Otros pagos deben de realizarse antes de la fecha de corte.
- Los Pagos hechos por los Propietarios de Condominios serán aplicados de manera cronológica, en el siguiente orden; para cubrir multas, interés, sanciones, gastos legales y cuotas de mantenimiento ordinarias, cuotas extraordinarias y fondos de reserva.

Política de Penalizaciones

- a) Se aplicará \$250 pesos a todas las facturas pendientes desde el primer día de atraso.
- b) La multa de \$250 pesos se seguirán cargando cada 7 días hasta que el total sea pagado completamente. Las multas serán cargadas los días 1ero, 8vo, 15vo y 22vo de cada mes.

Al estar una cuenta atrasada el equivalente a 90 días en cuotas ordinarias, estarán sujetos a multas de 5,000 pesos de acuerdo con lo descrito anteriormente. Además de que se le negará el acceso a todas las áreas comunes tanto al propietario como a su inquilino hasta que liquide su cuenta.

ARTICULO CUARENTA SIETE– Plazo en oficina – El Administrador debe servir por el plazo de un año, y puede ser renovable anualmente por la Asamblea, a menos que la

Asamblea vote por terminar su contrato antes debido a irregularidades. Si el Administrador concluye con sus responsabilidades antes de que la Asamblea apruebe un reemplazo apropiado, el Comité de Vigilancia tendrá todos los poderes, derechos y obligaciones que le conciernen al Administrador, como esta provisto por el Reglamento Interno y la Ley.

ARTICULO CUARENTA Y OCHO – Remuneración del Administrador – La Asamblea aprobará una remuneración para el Administrador y esto se pagará desde el Fondo General.

CAPITULO SIETE

CONTABILIDAD Y FINANCIAMIENTO

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE – Reporte de Contabilidad y Financiamiento – El Condominio debe mantener estados financieros en base a efectivo, usando el calendario anual. Los reportes financieros deben ser preparados en Pesos Mexicanos. Las tasas de cambio que se utilizarán serán de la página web del SAT relacionado con el día del pago o reporte, como sea aplicable.

ARTICULO CINCUENTA – Cuentas Bancarias – Habrá cuentas en Dólares y/o Pesos Mexicanos para la recolección de cuotas. Cualquier transferencia/depósito solo se hará por la cantidad estimada de cuotas específicas.

Los Condóminos debe notificar al Administrador de trasferencias bancarias y deben especificar el nombre del Condómino, número de Unidad, la suma total de fondos transferidos, su propósito y la fecha en que la transferencia fue iniciada, por medio de correo electrónico y tal notificación debe acompañar dicha transferencia.

ARTICULO CINCUENTA Y UNO – Comité de Finanzas – El CV puede nombrar hasta tres (3) Condóminos para que los asistan en materia fiscal, pero no limitado a: presupuestar, hacer un reporte financiero, procesos de negocio, actividades bancarias, etc.

ARTICULO CINCUENTA Y DOS – Presupuestar – El administrador trabajará en

conjunto con el CV para preparar todos los presupuestos de Fondeo para ser aprobados por la Asamblea. Los presupuestos propuestos con ingresos y gastos preparados de acuerdo con estas Regulaciones; serán enviados con anterioridad a la celebración de la Asamblea.

Cada reparación/repuesto del Fondo de Reserva o adquisición de capital debe tener su propia categoría dentro del presupuesto, el cual requiere que al menos dos (2) presupuestos independientes se obtengan, cuando sea posible.

ARTICULO CINCUENTA Y TRES – Contribuciones al Fondo General (ingresos) – Las contribuciones al Fondo General son cuotas pagadas por los Condóminos para cubrir los gastos y las operaciones diarias del Condominio, por ejemplo, gastos para la administración del Condominio y la reparación usual de las Áreas Comunes y su mantenimiento, como pueden ser:

- a. Remuneración a terceros y/o empleados por la contabilidad, gerencia, limpieza, jardinería, seguridad, servicios de mantenimiento;
- b. Impuestos sobre quincenas, si el Condominio cuenta con empleados;
- c. Servicios profesionales tales como: servicios legales, notaria, auditoria, y traducción en apoyo de tanto las operaciones diarias como las Asambleas.
- d. Servicios del Área Común que incluyen gas, electricidad, agua, basura, cable;
- e. Materiales y suministros para los servicios del Área Común.
- f. Impuestos, licencias y cuotas asociadas con concesiones con la Zona Federal.
- g. Operaciones de tipo de cambio necesarias para llevar a cabo trabajos.

La base para estas contribuciones es el Presupuesto aprobado por los Condóminos en la Asamblea y en caso de que los estimados sean insuficientes, se le aplicarán cuotas adicionales a los Condóminos para compensar el déficit. Si la deficiencia es identificada en el tiempo de una Asamblea, una cuota adicional estimada se presentará para su aprobación. Sin embargo, si la deficiencia es desconocida en una Asamblea, los

Condóminos deben ser notificados de la deficiencia y las cuotas relacionadas antes de la próxima Asamblea, donde se obtendrá la aprobación de los Condóminos.

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO – **Contribuciones al Fondo de Reserva (ingresos)** – El Fondo de Reserva debe usarse para pagar las reparaciones mayores/repuestos y para la compra de activos fijos. Las Contribuciones al Fondo de Reserva serán recolectadas de forma trimestral y deberá continuar cada trimestre, hasta que el saldo del Fondo exceda la cantidad de \$100,000.00 Dólares Americanos (O su equivalente a la tasa de tipo de cambio del día de la Asamblea más reciente), en cual punto, serán descontinuadas temporalmente. Las Contribuciones al Fondo de Reserva serán automáticamente reincorporadas durante el trimestre siguiente a cualquier trimestre en el cual el saldo del Fondo de Reserva baje a menos de \$100,000 Dólares Americanos (O su equivalente a la tasa de tipo de cambio del día de la Asamblea más reciente). El Fondo de Reserva también se puede usar para cubrir déficits en el Fondo General como se menciona en el Artículo Cincuenta y Seis.

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO – **Contribuciones para Reembolso Agua (ingresos)** – Debido a su construcción, las Áreas Comunes comparten medidores de agua con Unidades privadas. Para segregar el costo del agua utilizada por los Condóminos del uso de agua en Áreas Comunes, medidores de agua se han instalado en unidades privadas y serán leídos en base periódica (se recomienda que sea trimestral de forma consistente con el proceso de presupuesto/reporte) para determinar la porción individual que le toca a cada Condómino en el pago de Agua. El costo individual compartido está basado en el porcentaje de galones consumidos por cada Condómino en relación con el total de galones consumidos por el total del costo del agua por el mismo periodo. El uso del agua restante será considerado como usado por el Área Común.

ARTICULO CINCUENTA Y SEIS – **Manejo de efectivo** – En la instancia de algún déficit de efectivo en el Fondo General, el CV transferirá fondos desde el Fondo de Reserva al Fondo General y esta transferencia será considerada un préstamo. La cantidad del préstamo será determinada por acuerdo entre el CV y el Administrador. Cualquiera de esos préstamos, serán repuestos en la oportunidad más temprana y no más tardar del

quinto día del trimestre siguiente al trimestre en el cual se hizo el préstamo.

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE – **Pago de Cuotas** – Tras la aprobación por la Asamblea, los Condóminos serán notificados de todos los pagos trimestrales que deben hacerse a los Fondos para satisfacer los presupuestos aprobados. Las cuotas respectivas deben pagarse dentro los primeros siete (7) días de cada cuatrimestre (empezando el 1 de Enero, Abril, Julio y Octubre) sin riesgo de interés o penalidad. El Condómino tiene la opción de pagar las cuotas trimestrales de hasta un (1) año o más por adelantado.

Los pagos de agua deberán ser contabilizados junto con todas las cuotas trimestrales pagables dentro de los primeros siete (7) días del inicio de cada trimestre. En caso de que los Condóminos no puedan pagar o rehúsen pagar cuando sea requerido, el interés, de acuerdo con el Artículo Cuarenta y Siete, se aplicará en este caso. Si un Condómino es moroso por más de seis (6) meses, el Administrador tendrá que consultar con el CV respecto a si inician acción de cobro. Si esta decide proceder con el cobro, la recomendación será expuesta en la próxima Asamblea, en donde el Condómino pueda presentar su caso sobre este asunto.

CAPITULO OCHO CONTRIBUCIONES

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO – **Impuestos, cuotas y gastos** – Los impuestos, cuotas y gastos que surjan de los bienes en común del Condominio estarán bajo gastos de los Condóminos y estarán calculados dentro del presupuesto del Fondo General.

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE – – **Contribuciones por daños** – Cada Condómino será responsable de cargos, cuotas, reparaciones y otras cantidades que se requieran para reparar daños a los elementos en Común y sus accesorios causados por el mismo Condómino, sus familiares, huéspedes o arrendatarios.

CAPITULO NUEVE SEGUROS

ARTICULO SESENTA– **Seguro del Condominio** – Por resolución de la Asamblea, existe

la obligación de obtener una póliza de seguro que cubra huracanes, ciclones, olas altas, explosiones, fuego, terremotos, inundaciones, tormenta con mucha agua, robo y riesgos de responsabilidad, protegiendo de esta manera los elementos comunes y los edificios donde se encuentren las unidades. En la medida que lo permita el seguro, los Condóminos serán los beneficiarios de este; y los fondos que se obtengan serán usados para reparar o reconstruir los elementos que hayan sido dañados.

El seguro será por una suma igual a la cantidad necesaria para reemplazar los elementos mencionados. Si la cantidad necesaria para reemplazar estos elementos no está disponible, entonces el total de la suma del seguro debe ser por el valor máximo posible. Sin perjuicio de lo anterior, los Condóminos pueden aprobar que el Condominio se asegure con un seguro propio y en ese caso la Asamblea debe iniciar un nuevo Fondo para este propósito junto con los específicos necesarios para operar y mantener tal Fondo.

ARTICULO SESENTA Y UNO – **Reemplazo de elementos y Áreas Comunes** – En la instancia en que elementos comunes del Condominio y los edificios donde se encuentren las Unidades sufran de daño alguno y la cobertura sea insuficiente o ninguna para cubrir el reemplazo, los Condóminos serán responsables de los costos adicionales. Cualquier cantidad adicional que se requiera para devolver al edificio y/o áreas comunes a su condición previa o a una condición mejorada deben ser aprobadas en una Asamblea por los Condóminos como una cuota especial antes de que las reparaciones y/o restauraciones puedan empezar. Tales cuotas deben pagarse de acuerdo con los términos aprobados por la Asamblea. El Administrador tiene la autoridad de acceder el Fondo de Reservas o al Fondo de Emergencias [si se encuentra establecido] para iniciar las reparaciones en eventos de desastre o emergencia para garantizar la seguridad de los habitantes y la restauración de los servicios generales.

CAPITULO DIEZ PENALIDADES

ARTICULO SESENTA Y DOS – **Penalizaciones Generales** – Si un Condómino realiza construcciones, excavaciones o trabajos que no son consistentes con el proyecto de

Régimen de Condominio y no cuenta con la aprobación de todos los permisos requeridos por los Lineamientos Arquitectónicos y aún no ha recibido la previa autorización de todas las partes necesarias así como de la Asamblea Extraordinaria; ante tal acción, el Administrador solicitará que se remuevan dichos trabajos o modificaciones y los cargos estarán a cargo del infractor.

Si dentro de los treinta días después de la petición del Administrador, el Condómino no restaura el elemento o modificación no aprobada a su condición original, se le prohibirá el acceso a las Áreas Comunes hasta que las reparaciones o reconstrucciones necesarias se completen. El CV tiene también el poder de imponer una penalidad y forma de proceder según el Artículo Sesenta y Tres.

ARTICULO SESENTA Y TRES – Penalidad Contractual – Los Condóminos que fallen en el cumplimiento de sus obligaciones impuestas para ellos por la Ley, los Reglamentos Internos, o por el Acta Constitutiva del Régimen, deberán ser sancionados con:

- a) Las multas aplicables por el fallo en el cumplimiento de las provisiones I, IV, V, VII y VIII del artículo 21 de la Ley (véase Anexo C de este Reglamento Interno) serán de 40 días de salario mínimo general en activo en el Estado;
- b) Multa de 100 días del salario mínimo general en activo en el Estado para los Condóminos y Residentes quienes incumplan con las obligaciones indicadas en las Secciones II, III, VI y IX del Artículo 21 de esta Ley (véase Anexo C de este Reglamento Interno).
- c) Multa de 100 días del salario mínimo general en activo en el Estado, y convertir el costo generado por la reparación o restauración de los bienes , servicios o uso del área común que hayan sido dañados por el mal uso o negligencia; y
- d) Multa de 150 días del salario mínimo general en activo en el Estado, el pago por interés moratorio en términos establecidos en el Reglamento Interno o, donde sea aplicable, la Asamblea; y la restricción del derecho de voto en las Asambleas, por no cumplir dentro de los términos y tiempos establecidos con las cuotas emanadas de la asamblea en relación con el mantenimiento y la administración y los fondos de reserva.

El pago de las penalidades contractuales se realizará de la misma forma en que el Condómino normalmente paga las cuotas del Régimen de Condominio. Si no se hace el pago dentro de los treinta (30) días, el interés especificado en el artículo Cuarenta y Seis; se añadirá a los saldos pendientes y se acumulará desde la fecha que la penalización fue impuesta. Si más de dos (2) penalizaciones contractuales se aplican dentro del periodo de un (1) año al mismo Condómino, o si la penalización no se paga dentro de los primeros tres (3) meses después del aviso de penalización, el Administrador entonces traerá la recomendación para empezar una acción legal en contra del Condómino, esto para que se apruebe en la Asamblea siguiente.

CAPITULO ONCE

DISEÑO Y ARQUITECTURA

ARTICULO SESENTA Y CUATRO – **Estándares del Condominio** – Con el fin de mantener los estándares de arquitectura del Condominio, todos los proyectos de construcción deben tener una autorización en una Asamblea Extraordinaria y seguir los requisitos del Artículo 20 y Artículo 7 de este Reglamento Interno. Las labores de construcción no pueden ser emprendidas sin una autorización escrita del Administrador, el CV y el Comité de Arquitectura en adición junto con pruebas de permisos apropiados y licencias de las respectivas autoridades de Gobierno.

ARTICULO SESENTA Y CINCO – **Modificaciones** – Cualquier renovación a estructuras, paredes, techos o de cualquier elemento esencial del edificio que pudiera cambiar o perjudicar el exterior del edificio y/o poner en peligro la estabilidad, seguridad o comodidad están prohibidos.

CAPITULO DOCE

ESTANDARES

ARTICULO SESENTA Y SEIS – **Iluminación** – No se permite ningún cambio, incorporación o modificación de la iluminación sin previa autorización escrita del CV o tras acuerdo afirmativo de la Asamblea.

ARTICULO SESENTA Y SIETE – **Daños** – Cada Condómino será responsable por los daños que el mismo cause, por los que causen cualquiera que ocupe su propiedad bajo cualquier título o por sus huéspedes o arrendatarios. Las reparaciones estarán a cargo del Condómino. Si el Condómino se rehúsa a o no le es posible llevar a cabo los trabajos correctivos, el CV podrá ordenar al Administrador que termine los trabajos y luego le cobre el costo de estos al Condómino ofensor.

ARTICULO SESENTA Y OCHO – **Publicidad** – No se permite publicar anuncios, fotos, publicidad, notas o carteles en las ventanas, paredes o en cualquier Área Común, edificios del Condominio o cualquier otro edificio que este anexo al Condominio, sin previa autorización del CV y/o el Administrador.

ARTICULO SESENTA Y NUEVE – **Árboles y Plantas** – En la medida que no se haga ningún daño a los intereses del Condominio, los Condóminos podrán tener árboles, arbustos y plantas dentro las Áreas Comunes del Condominio y en sus terrazas. Este derecho incluye su obligación de mantener estos árboles, arbustos y plantas en buen estado.

ARTICULO SETENTA – **Cables y Antenas** – Las antenas parabólicas o satelitales solo se permiten en los techos de los edificios del Condominio y deben ser aprobados por el Administrador en consulta con el CV antes de instalarse y todos los gastos que causen esas antenas parabólicas serán responsabilidad del Condómino.

ARTICULO SETENTA Y UNO – **Fuegos Artificiales** – No se permite el uso de fuegos artificiales en ninguna parte de la propiedad.

ARTICULO SETENTA Y DOS – **Unidades de aire acondicionado y condensadores** – Las unidades de aire acondicionado y condensadores no deben ponerse en ventanas, pero pueden instalarse en áreas aprobadas por la Asamblea, (por ejemplo: el techo de los edificios del Régimen en Condominio o en lugares específicos a los lados del edificio). Ninguna unidad deberá sobresalir de las paredes exteriores, ventanas, puertas o terrazas. Las unidades de aire acondicionado deben estar sujetas de manera segura.

ARTICULO SETENTA Y TRES – **Áreas Comunes** – Todo Condómino, huésped o arrendatario usara las Áreas Comunes de acuerdo con su naturaleza y uso debido sin obstruir, perturbar o molestar los derechos de otros. Todos deben acatar las Reglas de Operación y Lineamientos de Cortesía provistos en el ANEXO A.

ARTICULO SETENTA Y CUATRO - **Entrega de materiales de reparación** – Para poder minimizar molestias a los Condóminos, por la presente queda expresamente acordado que la entrega de materiales requeridos para la reparación del Condominio, así como para extracción de desechos, tráfico de trabajadores y todas las acciones necesarias para completar esas operaciones, estarán programadas de acuerdo con este Reglamento Interno.

ARTICULO SETENTA Y CINCO – **Horario de trabajos de Construcción** – El Administrador programara un horario y medio de transportación de muebles u otros objetos voluminosos, incluyendo materiales de construcción, gravilla, o desechos, en un tiempo que minimice la inconveniencia que pueda causar a los Condóminos. El Administrador debe notificar a los Condóminos con cinco (5) días de antelación por medio de correo electrónico, el horario de construcción que puede causar ruido excesivo o inconveniente para que los Condóminos estén al tanto y puedan avisar a sus huéspedes o arrendatarios.

ARTICULO SETENTA Y SEIS – **Mascotas** – Los Condóminos pueden tener hasta tres (3) mascotas en total. Los Condóminos tienen la obligación de hacer lo que sea necesario para que sus mascotas no estén haciendo ruido o molesten a otros Condóminos y deben recoger los desechos de los animales. En todo momento cuando estén fuera de la unidad del Condómino, las mascotas deberán estar con correa. Las mascotas deben tener las vacunas requeridas por la Ley local, así como un tratamiento regular contra pulgas, garrapatas, gusanos, gusanos del corazón, etc.; con el único fin de que no afecten la salud de otras mascotas o sus dueños. Con el objetivo de mantener las inmediaciones seguras y limpias, no se permiten mascotas en la piscina o en las áreas de playa de este Condominio.

ARTICULO SETENTA Y SIETE – **Control de Pestes** - El servicio de control de pestes se proveerá como un servicio común mandatorio de las unidades de los Condóminos, una vez cada cuatrimestre o más veces en caso de emergencia para prevenir que existan las condiciones no deseadas donde pudieran aparecer insectos no deseados, roedores u otras pestes que pudieran contribuir a una enfermedad o condiciones que pudieran afectar la salud. Servicios adicionales o más frecuentes estarán a cargo del Condómino. Los productos de Exterminación deben ser seguros cuando estos toquen a las personas, mascotas o plantas. Cualquier dueño que no cumpla con el control de pestes obligatorio será sujeto a penalidades tales como están detalladas en el Artículo 63 de este Reglamento Interno.

El administrador será responsable de ver que se controle insectos, pestes, roedores, etc. no deseados en los elementos Comunes del Condominio y en los exteriores de los edificios como sea necesario.

ARTICULO SETENTA Y OCHO – **Basura** – La basura debe de colocarse en bolsas de plástico fuertes y deben estar debidamente cerradas. Cada Condómino tiene la responsabilidad deshacerse propiamente de su basura y debe ser transportada al área cerrada de basura localizada en el lado norte de EL CANTIL NORTE. No está permitido a los Copropietarios del Régimen de Condominio el dejar basura en Áreas Comunes. El Administrador es responsable de del cumplimiento de las Reglas operativas de separación de la basura y el método de vertido en el área cerrada de basura.

ARTICULO SETENTA Y NUEVE– **Armas** – El término armas se define en el Código Penal Mexicano. No está permitido que ningún Condómino tenga armas dentro de las Áreas Comunes del Régimen de Condominio.

ARTICULO OCHENTA- **Materiales Peligrosos** – No está permitido que ningún Condómino maneje o guarde materiales inflamables, explosivos, fuegos artificiales, o cualquier otro material que pueda ser peligroso o pueda causar daño al Régimen de Condominio.

ARTICULO OCHENTA Y UNO – **Gas propano** – No se permite usar gas propano en las

cocinas de las Unidades, por ejemplo: fogones o cualquier otro artefacto. El gas Propano puede ser usado con el fin de calentar las albercas del Área Común y tal tanque de gas de propano se localizará en un área que en común acuerdo lo haga el Administrador y el CV. Si por razón de una fiesta o reunión social, se utiliza una parrilla que use gas propano, puede ser usada en el Área Común, siempre que no cause alguna inconveniencia a otros usuarios de la alberca y Áreas Comunes. El cilindro de propano para tal parilla debe ser guardado en un lugar seguro aprobado por el Administrador.

ARTICULO OCHENTA Y DOS – **Objetos Visibles** – Ningún objeto debe colgarse en las paredes, arcos o columnas del Área Común o colgarse sobre los manerales (pasamanos) de las Terrazas ya que esto disminuiría la buena apariencia general de los edificios.

ARTICULO OCHENTA Y TRES – **Tráfico** – El acceso a las áreas, incluidas aquellas en frente del Régimen Condominio y las entradas o banquetas del Régimen Condominio no deben ser bloqueadas en ninguna forma. Los Condóminos deben respetar el ROJO marcado en áreas de no estacionar, en todo momento. La velocidad máxima de vehículos dentro de las premisas del Condominio es de diez kilómetros por hora. No se permite el uso innecesario de claxón del vehículo, silbatos o sirenas. Los vehículos no deben causar ruido excesivo o emitir gases nocivos.

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO – **Depósito** – Los objetos almacenados en las áreas de depósito Común localizadas en el sótano de los edificios del Régimen de Condominio son exclusivamente para los Condóminos. No se permite almacenar materiales peligrosos en estas áreas con la excepción de pequeños tanques de propano, los cuales deben ser almacenados en acuerdo con el Artículo 81 de este Reglamento Interno.

ARTICULO OCHENTA Y CINCO – **Reglas de la alberca** – Las reglas de la alberca son parte de las Reglas de Operación y Lineamientos de Cortesía encontradas aquí en el ANEXO A. De vez en cuando estas reglas pueden ser cambiadas y/o ajustadas bajo voto de la Asamblea.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS – **Alquiler** – Todos los huéspedes están sujetos a este

Reglamento, Reglas de Operación y Lineamientos de Cortesía.

ARTICULO OCHENTA Y SIETE – **Acceso a unidades de Condóminos** – Para poder acceder, en caso de emergencia para el Control de Pestes Trimestral, cada Condómino debe permitir un acceso razonable al Administrador, por medio de una llave o código de acceso, o proveyéndole al Administrador con la información pertinente de la persona encargada de su unidad la cual tenga el acceso a su unidad. En la instancia de que no se pueda tener contacto con el administrador (encargado) de la propiedad, el Administrador, usando su mejor juicio, puede entrar usando los métodos necesarios. En esta circunstancia, el Condómino será responsable por todas las reparaciones necesarias debido a los daños causados para tener acceso a la propiedad.

ARTICULO OCHENTA Y OCHO – **Vendedores** – Se prohíbe el acceso a vendedores ambulantes o regulares. Las entregas de comida, flores, muebles u otras de esta naturaleza sí son aceptables.

ARTICULO OCHENTA Y NUEVE – **Ley Regente y Cortes o Juzgados calificados** – Para todos los asuntos sobre conceptualización, interpretación y cumplimiento de este Reglamento, los Condóminos y el Administrador se someten expresamente a las leyes del Estado de Quintana Roo y el Gobierno Federal Mexicano.

ARTICULO NOVENTA– **Documentos oficiales** – Todos los documentos oficiales serán escritos en Español. Las traducciones, tanto en inglés como español, de todos los documentos oficiales estarán disponibles en la página de Internet del Condominio.

CAPITULO TRECE

PERSONAL

ARTICULO NOVENTA Y UNO – El personal del Condominio proveerá el servicio a TODAS las Áreas Comunes, todos los Condóminos y cada uno tendrá sus asignaciones. Ningún Condómino contratará a ninguno de los empleados para su servicio privado durante horas de trabajo y debe consultar con el Administrador para asegurarse de que

no existan conflictos de intereses en sus obligaciones.

ARTICULO NOVENTA Y DOS - Los propietarios NO deberán destinar su unidad de propiedad privada (condominio individual) para un uso que no sea el uso descrito en la Constitución del Régimen en Condominio El Cantil. Además, la Asamblea define los servicios de Tiempo Compartido definidos bajo la NOM-029-SCFI-2010 como servicios que constituyen un uso contrario a nuestro Régimen en Condominio.

ARTICULO NOVENTA Y TRES - Los propietarios NO deberán destinar su unidad de propiedad privada (condominio individual) para ser promovida como Tiempo Compartido, ya sea de manera directa o a través de un intermediario. El ofrecer/proveer, la venta, la promoción, el anuncio u otro similar a Tiempo Compartido no está permitido y está expresamente prohibido. Para una explicación más clara de Tiempo Compartido como servicio no permitido en este Régimen en Condominio, los propietarios pueden ver los servicios definidos bajo la NOM-029- SCFI-2010 y otros servicios similares.

Fin del Reglamento Interno

Revisado y Aprobado en Asamblea

Noviembre 8, 2024

ANEXO A

REGLAS OPERATIVAS Y LINEAMIENTOS DE CORTESÍA

- 1.1 El horario de silencio de El Cantil es de 10:00 PM a 8:00 AM diariamente.
- 1.2 Los Condóminos se abstendrán, en todo momento, de operar e instalar bocinas, campanas, equipos musicales, maquinaria u otros equipos o instrumentos que puedan molestar a otros Condóminos.
- 1.3 Las reparaciones y mantenimiento en propiedad privada deberán realizarse entre las 9AM y las 5PM, de lunes a sábado, excepto en casos de emergencia.
- 1.4 No se permite el acceso de vendedores con fines de solicitud. Entregas, servicios profesionales requeridos o solicitados por el Condómino, inquilino o su invitado son permitidos. Se espera y agradece un aviso de cortesía al Personal de Seguridad.
- 1.5 Se solicita que el Condómino proporcione una notificación de cortesía al personal de Seguridad y/o Administrador de cualquier invitado esperado que pueda necesitar acceso a los edificios o asistencia con estacionamiento o taxis.
- 1.6 Las áreas comunes tales como la playa y las albercas no pueden ser reservadas para uso exclusivo de ningún Condómino, inquilino o sus invitados.
- 1.7 Los inquilinos a largo plazo (es decir, aquellos con un contrato de arrendamiento firmado de al menos 6 meses) pueden tener invitados en las zonas de piscina y playa. Sin embargo, los inquilinos vacacionales no podrán invitar/recibir invitados en las zonas de piscina y playa.
- 1.8 No está permitido fumar en ningún momento en las zonas comunes, incluyendo: vestíbulos, ascensores, escaleras y garajes, piscina, playa, etc,
- 1.9 Mantener las aceras, entradas a los edificios, ascensores y escaleras libres de obstrucciones por motivos de seguridad de los Propietarios, visitantes, inquilinos y empleados.
- 1.10 Fiestas: Los Propietarios, sus inquilinos e invitados usarán sus respectivas Unidades privadas de manera ordenada y tranquila cuando tengan fiestas dentro de sus condominios. Cuando se realicen fiestas en Áreas comunes, ninguna de las partes podrá tener un comportamiento negligente (por ejemplo, música a alto volumen, uso de drogas, desnudez, etc.) que pueda comprometer el equilibrio, seguridad, salud o comodidad del Régimen.

1.11 Terrazas

- a.) No se colgará ropa u otros artículos de las ventanas, barandillas, columnas o arcos.
 - b.) No se permite el uso o almacenamiento de parrillas con llamas abiertas en ninguna de las Terrazas.
 - c.) No se podrán cubrir las Terrazas con toldos u otros materiales.
 - d.) No se podrá arrojar ni dejar caer nada desde las Terrazas.
 - e.) Las plantas, mobiliario y elementos decorativos de las terrazas deben mantenerse en buen estado y presentar un aspecto ordenado y atractivo.
 - f.) Ningún Condómino colocará comida en las Terrazas para solicitar la visita de aves, con la excepción de un comedero para colibríes que no este colgado o instalado en los Elementos Comunes.
 - g.) Se debe tener cuidado al limpiar las Terrazas, regar las plantas o llenar/usar los jacuzzis para que el exceso de agua no salpique hacia abajo en las Terrazas inferiores.
 - h.) Todos los artículos deben ser removidos de las Terrazas antes de huracanes por el Propietario del Condominio o la Compañía Administradora de la Unidad.
- 1.12 Ninguna entrada, pasillo u otra parte de los Elementos Comunes deberán ser decorados por ningún Condómino de ninguna manera sin la previa aprobación por escrito del VC.
- 1.13 Con el fin de mantener las premisas seguras y limpias, no se permiten mascotas en las áreas de alberca o playa del Condominio.
- 1.14 No se permite que los niños jueguen en las entradas, escaleras, elevadores o cocheras de los edificios. Bajo ninguna circunstancia, se permite que los niños jueguen alrededor de vehículos estacionados.
- 1.15 Sólo se podrá acceder a la azotea, trasteros u otras zonas restringidas (conductos eléctricos o de aire acondicionado, etc.) con la aprobación del Administrador y en coordinación con éste.
- 1.16 Los condóminos no podrán colgar antenas o antenas parabólicas en el exterior del edificio.
- 1.17 El traslado de artículos grandes a las unidades debe ser coordinado con el Administrador para asegurar el acceso adecuado y la seguridad y que las molestias a otros Condóminos sean minimizadas. El uso de almohadillas para eliminar daños a los elevadores puede ser requerido. Cualquier daño a las áreas comunes o servicios será cargado al Propietario responsable.
- 1.18 Cualquier proyecto de remodelación a las Unidades debe ser coordinado con el Administrador para asegurar el acceso adecuado y la seguridad y que las molestias a otros Condóminos sean minimizadas. El Administrador debe tener la notificación apropiada para notificar a los Condóminos con cinco (5) días de anticipación vía correo electrónico para que estén enterados y puedan notificar a los invitados o inquilinos.

- 1.19 El Administrador tendrá el derecho de determinar que en caso de emergencia se requiera acceso para entrar a cualquier Unidad. Si un propietario o compañía de administración no pueden ser localizados y si una llave o código de acceso no es depositado con el Administrador para ser usado con ese propósito. El Administrador esta autorizado a utilizar los métodos necesarios para entrar, incluyendo la fuerza física. El Condómino libera a la Administración y al Régimen de cualquier responsabilidad por daños causados por dicha entrada de emergencia. En caso de que el Condómino decida no proporcionar una llave o código de acceso para el acceso de emergencia, todos los costos de restauración de los puntos de acceso de la Unidad
- 1.20 Toda la basura, desperdicios y desechos de las Unidades deberán ser colocados dentro de una bolsa plástica cerrada y entregados al personal de seguridad para ser llevados a las áreas designadas de basura y/o reciclaje. Bajo ninguna circunstancia se permitirá dejar basura en los pasillos de las Áreas Comunes o garajes para que otros la desechen. El Administrador tendrá derecho a modificar este procedimiento cuando lo considere oportuno para cumplir con la normativa municipal y el acceso a las zonas de basura.
- 1.21 Ningún residente podrá utilizar, ni permitir que se introduzca o almacene en el edificio, materiales peligrosos o inflamables, productos químicos, aceites o fluidos tales como gasolina, queroseno, nafta, benceno, fuegos artificiales u otros explosivos o artículos considerados peligrosos para la vida, la integridad física o la propiedad.
- 1.22 No se permite el uso de armas en las Zonas Comunes.
- 1.23 Los fuegos artificiales están prohibidos en todo momento y en todas las áreas del Condominio.
- 1.24 Las áreas de carga frente a los edificios nunca deberán ser utilizadas para estacionamiento de Condóminos, contratistas o Visitantes, salvo para carga y descarga en el menor tiempo posible.
- 1.25 Áreas comunes de estacionamiento:
- a.) Ningún vehículo deberá ser dejado en un espacio de estacionamiento en condiciones no operativas.
 - b.) No se permiten reparaciones mayores a vehículos de ningún tipo en las áreas de estacionamiento.
 - c.) Las entradas y entradas de vehículos nunca se utilizarán para aparcar.
 - d.) Los vehículos no deben generar ruidos ni gases excesivos.
 - e.) No se permite aparcar en las zonas marcadas con ROJO en ningún momento.
 - f.) Los espacios de estacionamiento son para uso exclusivo de los Condóminos o sus inquilinos/invitados.

g.) La limpieza de vehículos o equipo recreativo debe utilizar productos no tóxicos.

h.) POLÍTICA DE ACCESO AL ESTACIONAMIENTO

PRIMERA PRIORIDAD a propietarios con un vehículo.

SEGUNDA PRIORIDAD a los arrendatarios de propietarios que no dispongan de vehículo.

TERCERA PRIORIDAD a los propietarios que dispongan de un segundo vehículo o sus inquilinos dispongan de un vehículo.

Los propietarios que no estén al corriente de pago de las cuotas no tendrán derecho a plaza de aparcamiento.

Las motocicletas, ciclomotores o vehículos similares deberán estacionarse en sus plazas designadas.

1.26 No se podrán colocar anuncios, fotografías, notas publicitarias o letreros en las paredes, ventanas, elevadores, etc. de las áreas comunes, con excepción de los avisos oficiales del Condominio aprobados por el Administrador.

1.27 No se tolerará el menosprecio o abuso de los empleados.

1.28 Uso de la Alberca:

a.) El horario de la alberca es de 9:00AM a 10:00PM diariamente.

b.) No hay socorristas de servicio en la piscina ni en las zonas de playa. Utilice bajo su propio riesgo.

c.) Los niños menores de 12 años deben estar acompañados y supervisados directamente por un padre o tutor.

d.) Se requiere un atuendo y comportamiento adecuados en todo momento, ya que se trata de un lugar familiar.

e.) Se aprecia el uso considerado y respetuoso de las piscinas

1.) Limitar los gritos

2.) Abstenerse de salpicaduras excesivas o payasadas que puedan afectar negativamente a otros usuarios de la piscina.

f.) No se permite bucear en ninguna piscina o jacuzzi

g.) Es obligatorio el uso de pantalones impermeables en todos los niños que utilicen cualquiera de las piscinas

h.) No se permite equipo de buceo en ninguna piscina o Jacuzzi

- 1.28 Por la seguridad de todos, no traiga objetos de vidrio a la piscina o a la playa.
- 1.29 Por su propia seguridad, no camine por la pared exterior de la piscina que da al océano.
- 1.30 Si va a escuchar música en la zona de la piscina, por favor, hágalo a un volumen que sea respetuoso con los demás huéspedes y usuarios de la zona de la piscina y la playa.
- 1.31 Después de nadar o tomar el sol en la playa y el océano, por favor, enjuáguese en la ducha al aire libre en el extremo sur de la cubierta de la piscina antes de entrar en cualquier piscina o jacuzzi para eliminar cualquier resto de agua salada o arena de su cuerpo.
- 1.32 Utilice los tanques de enjuague designados en cada extremo de la cubierta de la piscina para enjuagar los artículos de natación, buceo o snorkel.
- 1.33 Al salir de la piscina o de las zonas de playa, deposite su basura personal en las papeleras o contenedores de reciclaje correspondientes.
- 1.34 No se permiten mascotas en la piscina.
- 1.35 LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

ANEXO B
LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

EL CANTIL CONDOMINIOS
CONSTRUCCION/REMODELACIÓN
LINEAMIENTOS
&
FORMULARIO DE APLICACIÓN

TABLA DE CONTENIDOS

- 1.0 Comité de Control Arquitectónico**
- 2.0 Lineamientos de Construcción/Remodelación**
- 3.0 Formulario de Aplicación**

1.0 Comité de Control Arquitectónico

La Asociación de Propietarios de El Cantil ha instituido un Comité de Control Arquitectónico (ACC, por sus siglas en inglés), según lo permite el documento del Artículo Sesenta y Cuatro de los Estatutos de El Cantil para el edificio. El objetivo del ACC es supervisar, controlar y aprobar las solicitudes de los propietarios para realizar cambios de construcción y remodelaciones estructurales importantes en su unidad, y garantizar que los cambios solicitados sigan las pautas establecidas con respecto a la apariencia de las áreas comunes, las modificaciones estructurales o la incorporación de diseños inseguros en los Condominios El Cantil. El comité debe asegurar que los cambios arquitectónicos estén dentro de la continuidad general de las reglas y políticas de El Cantil. Las responsabilidades adicionales pueden incluir, pero no se limitan a, rediseñar aspectos de El Cantil South y El Cantil North. Debido al uso y a la antigüedad del edificio será necesario reconstruir partes del edificio y/o de la zona común. De vez en cuando, se podrá pedir al CAC que haga sugerencias y cambios de diseño que coincidan con la integridad del edificio y que permitan realizar alteraciones físicas, conservación y mantenimiento.

Deben respetarse las normas y políticas de El Cantil; éstas tienen preferencia sobre cualquier cambio que pueda hacerse en una unidad o en el edificio. Esto se aplica tanto al propietario como a la Asociación de Propietarios.

Un propietario es responsable de leer, entender y ser consciente de las normas que rigen la construcción y remodelación antes de cualquier intento de modificar su unidad.

Un propietario que solicite un cambio estructural o una modificación importante en cualquier parte de su unidad debe indicar por escrito exactamente cuáles son los cambios con dibujos y especificaciones, incluyendo cualquier alteración eléctrica y de fontanería que se vaya a realizar. No debe haber ninguna invasión en la unidad de otro propietario o zonas comunes. Y lo que es más importante, no se puede eliminar un muro de carga ni penetrar en él con agujeros pasantes, incluidos suelos y techos, sin la aprobación de la ACC y el CV. El ACC/CV determinará si es necesario realizar un análisis estructural para aprobar la solicitud de penetración en un muro de carga. Preocupación especial es para los balcones ya que el sellado y los revestimientos deben ser evaluados a fondo debido al drenaje y el peso del voladizo.

El Comité Arquitectónico debe realizar una revisión y verificar que cualquier cambio presentado se encuentra dentro de las directrices del ámbito de El Cantil para la seguridad y la apariencia. Los

propietarios deben permitir que el ACC (o representante designado) inspeccione su unidad antes, durante y después de que el trabajo se haya completado.

Cuando un propietario o la Asociación de Propietarios presente una propuesta de alteraciones físicas a El Cantil, deberá dirigirse al Comité Arquitectónico, para su revisión, utilizando el formulario apropiado y enviando copias del proyecto al Administrador.

En un plazo de 30 días a partir de la presentación de la solicitud, se informará al propietario de la decisión del comité. En caso de ser rechazada, la solicitud deberá volver a presentarse abordando las cuestiones señaladas por la ACC. Cuando se llegue a un acuerdo definitivo, esta propuesta deberá ser firmada por el CAC y un responsable del CV. Se informará al Administrador de El Cantil de que la solicitud ha sido aprobada, y será entonces responsabilidad del propietario coordinar el proyecto con el Administrador. El Administrador deberá ser informado cuando el proyecto esté terminado y hacer una inspección final de este proyecto para confirmar que las especificaciones previstas se cumplieron según lo especificado antes de que se cierre y resolver cualquier discrepancia o costo que la Asociación de Propietarios haya incurrido para ser facturado al propietario.

2.0 Directrices de construcción/remodelación

Los formularios de solicitud para renovaciones pueden obtenerse del Administrador, VC, miembro de la ACC o en el sitio web de propietarios de El Cantil. También se proporciona una copia con este documento para su referencia.

Toda la comunidad de El Cantil se enorgullece de la apariencia de nuestro edificio. Los contratistas y las empresas de mudanzas tienden a concentrarse en realizar sus trabajos, y la integridad del edificio no es siempre su mayor preocupación. El limitado personal de El Cantil no es suficiente para proporcionar la supervisión necesaria para garantizar que todos los contratistas realicen su trabajo de manera responsable y se adhieran a las directrices establecidas en las normas y reglamentos. El coste de la limpieza después de que el contratista es la responsabilidad del propietario y no es a cargo de la HOA.

Por estas razones, es necesario que cada propietario acepte la responsabilidad completa de todos los contratistas empleados para realizar trabajos en su unidad. Esto incluye la supervisión in situ para garantizar que todas las actividades se lleven a cabo de manera responsable y de acuerdo con las siguientes políticas:

1. Como se ha señalado anteriormente, las modificaciones importantes del interior de cualquier unidad deben ser aprobadas antes de que comiencen los trabajos. Los ejemplos de construcción o modificaciones importantes se enumeran a continuación. La lista no pretende ser exhaustiva, sino que representa las actividades más comunes que requerirían una aprobación del CAC. Si el propietario considera que la obra es de menor importancia y no requiere la aprobación del CAC, y posteriormente el CAC determina que es de mayor alcance y, por tanto, requiere una solicitud y aprobación, entonces se impondrá una penalización al propietario por la HOA de acuerdo con el artículo 65 del Reglamento sobre el régimen de El Cantil.

a. Reubicar o agregar paredes o puertas adicionales a una unidad.

b. Reubicar un baño o la plomería asociada con él.

c. Reubicar una cocina o la fontanería asociada con ella.

d. Sustitución de azulejos en una unidad. Solo es necesario coordinar con el administrador para ruido y tiempos de construcción.

e. Sustitución de puertas exteriores, ventanas o persianas de huracán. Necesario para asegurarse de que el hardware de reemplazo seleccionado coincide con la apariencia general del edificio y cumple con los requisitos mínimos para puertas, ventanas y persianas según lo establecido por el HOA.

2. Para asegurar la coordinación con otros programas de trabajo, todos los calendarios de construcción para el trabajo a realizar deben ser presentados al administrador semanalmente.

3. El propietario es responsable de supervisar todo el proceso de construcción. Todas las entregas de materiales deben ser programadas con antelación para reservar el ascensor. La programación debe hacerse con antelación, en coordinación con el administrador.

4. Es responsabilidad del propietario asegurar que los materiales de protección cubran todas las áreas comunes que puedan ser dañadas o ensuciadas por los trabajadores. La cubierta protectora debe retirarse y almacenarse o eliminarse adecuadamente al final de cada día.

5. Es responsabilidad del propietario que ha contratado al contratista y hacer el trabajo para que todas las áreas comunes se devuelvan a su estado original de limpieza al final de la construcción y no más

tarde que al final de cada día. Incluye el polvo de yeso y otros desechos de construcción. Si es necesario que el personal de la construcción limpie después de la construcción, se hará a expensas del propietario.

6. Las reglas y directrices son para los propietarios y el HOA a seguir.

7. Para cambiar o modificar una unidad se requiere:

a. Un formulario de solicitud

b. Dibujo(s) de los cambios previstos, incluyendo imágenes similares, muestras de materiales, etc.

i. Electricidad

ii. Especificaciones de fontanería

iii. Descripción y especificación de las renovaciones interiores importantes

iv. Etc.

8. No se pueden penetrar o quitar paredes, pisos y techos portantes sin la aprobación previa del ACC/VC verificando que la integridad estructural del edificio no esté comprometida. Está prohibido cortar en el piso y el techo (piso de la unidad superior) sin dibujos de ingeniería y arquitectura autorizados.

9. El VC tiene la aprobación final y debe proporcionar esta aprobación para comenzar a trabajar. Las inspecciones semanales podrán ser realizadas por un miembro del ACC, el VC o el Administrador.

10. En el caso de que un propietario o contratista del propietario cause daños al área común de la HOA, el propietario de la vivienda tendrá su cuenta de HOA cargada por las reparaciones y limpieza si no se corrige cuando se notifica.

11. Todos los escombros de construcción deben ser sacados del edificio por el propietario o contratista de propietarios y no eliminados en los contenedores de basura de El Cantil que no están destinados a desechos de construcción.

12. Si un propietario o cualquier persona contratada por ellos, directa o indirectamente, causa una demanda laboral que cuesta los honorarios legales de HOA, multas o cualquier otro gasto, entonces el propietario es responsable de no asegurados o bajo-asegurados contratistas y/o empleados, y se les facturará por los gastos incurridos por el Régimen. Se aconseja a todos los propietarios que, siempre que sea posible, obtengan un seguro de responsabilidad civil de su contratista. Si el contratista preferido del propietario no tiene seguro de responsabilidad civil, entonces el propietario es responsable de todos los gastos incurridos.

13. Los contratistas y sus trabajadores deben utilizar el elevador designado; no sobrecargar el elevador, máximo de 3000 lb.

3.0 Formulario de Aplicación

Fecha: _____ No: _____

De: *Nombre* _____ Unidad No: _____

Fecha de Requisición: _____ *ACC tiene 30-dias para responder*

Contratista / Ingeniero / Arquitecto / Diseñador de Interiores: _____

Anexo's Adjuntos: _____

Trabajo Incluye: _____

Permiso de Construcción de San Miguel (*si se requiere*)

Inicio de Obra Fecha: _____ Finalización Fecha: _____

El Administrador ha sido informado del Estatus de este Proyecto.

Resometer, si es recomendable, vea comentarios

Aprobacion de Miembro CV: _____

Aprobación ACC: _____

Cargos Adicionales (*Daños, Limpiezas, etc.*): _____

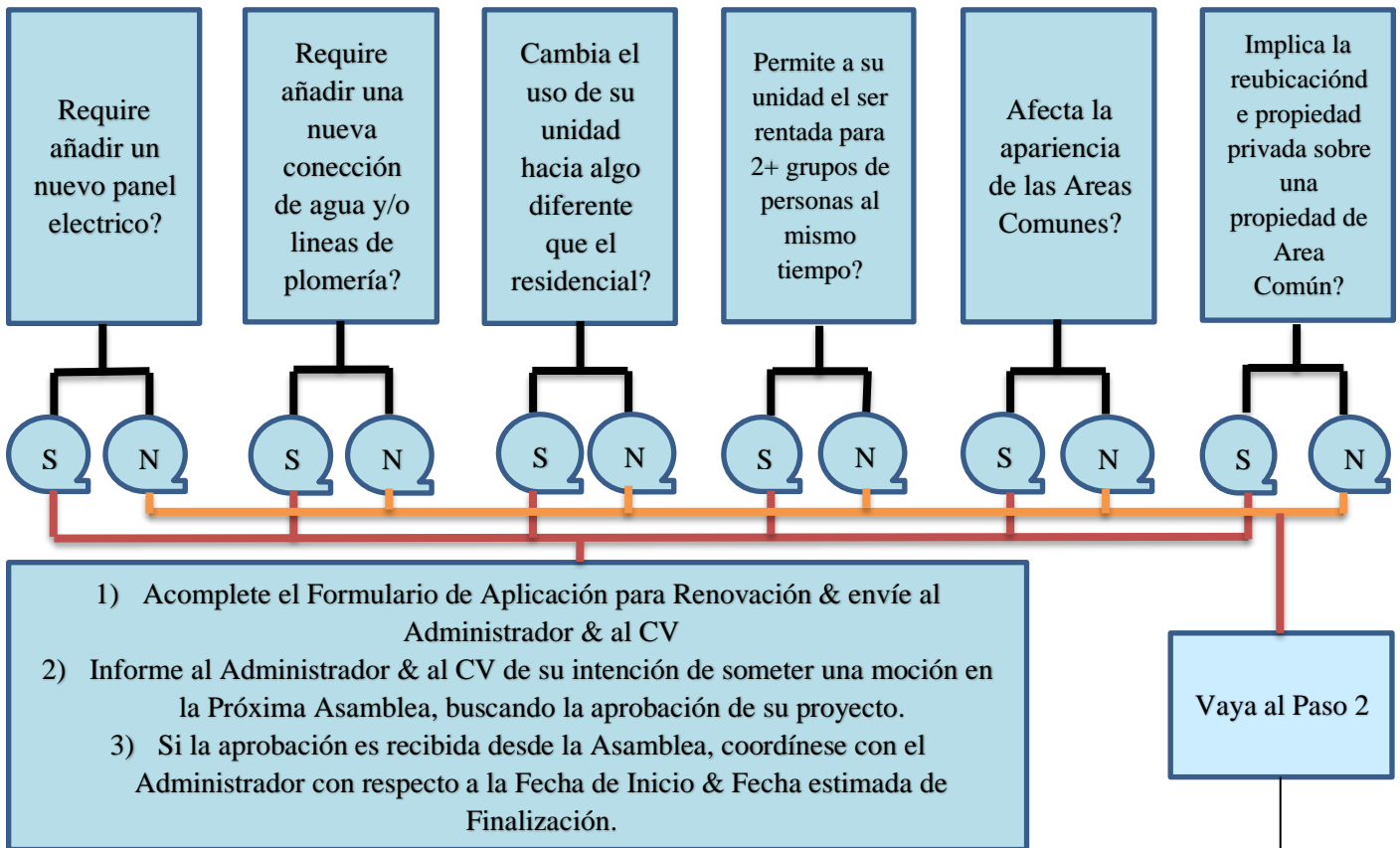
Comentarios de ACC: _____

LINEAMIENTOS DE RENOVACIÓN EL CANTIL CONDOMINIOS

PASO 1

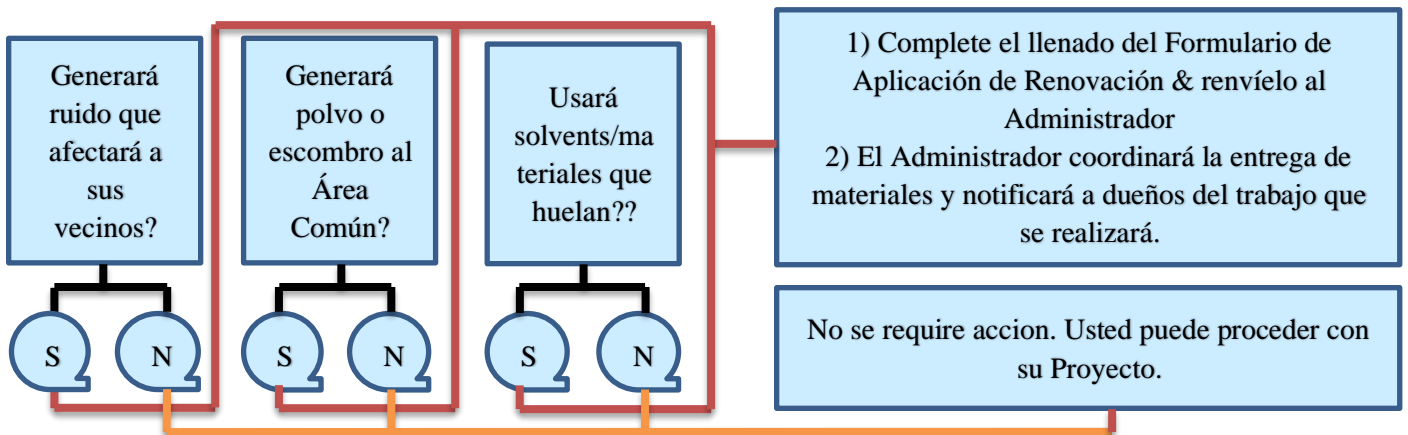
Si su proyecto ...

Adicionales en próxima página.



PASO 2

Su proyecto ...



Daño Estructural al Interior o Exterior de las Vigas o Columnas:

Repórtelo al CV y al Administrador
El Procedimiento que sigue es a) & b) aquí abajo:

- a) Daño Estructural que ocurra en el interior o exterior de
Viga o Columna para ser reparado por la ACC
- b) Daños Cosméticos a la pared, el muro de bloques, losetas,
pintura u otros materiales

ANEXO C

ARTICULO 21

LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE QUINTANA ROO

NOVIEMBRE 12, 2021

ARTÍCULO 21. -Está prohibido para los propietarios de condominios y en general para los habitantes del condominio:

I.- Realizar cualquier acto que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás propietarios e ocupantes del condominio, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salud o comodidad del mismo, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. - Realizar cualquier acto, fuera o dentro de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz el funcionamiento de los servicios comunes y las instalaciones generales, o impidiendo o dificultando el uso de las áreas comunes o poniendo en riesgo la seguridad o tranquilidad de los propietarios u ocupantes del condominio, así como de las personas que pasan por los pasillos, plataformas y escaleras; Están obligados a mantener sus propios servicios e instalaciones en buen estado de conservación y funcionamiento;

III. - Realizar obras, edificaciones o modificaciones dentro de su unidad de propiedad exclusiva, tales como zonas de apertura, puertas o ventanas, entre otros, que afecten la imagen arquitectónica del condominio o dañen la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salud o confort;

IV. - Realizar obras y reparaciones en condominios para uso residencial en horario nocturno, salvo casos de fuerza mayor. En el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea de propietarios de condominios acordará los horarios que mejor se adapten al destino del Condominio;

V.-Decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores, fuera de armonía con el conjunto o que contravengan lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI. -Cortar o trasplantar árboles, cambiar el uso o la naturaleza de las zonas verdes a menos que sea acordado por los propietarios del condominio que representan al menos el 75 por ciento de la propiedad no dividida del condominio, siempre y cuando no contravenga la legislación ambiental aplicable, y debe ser: la Escritura Constitutiva del condominio. Sin embargo, en el caso de que los árboles representen un riesgo para los edificios o para los propietarios del condominio, o estén en malas condiciones fitosanitarias según la opinión del órgano municipal de gobierno ambiental, la asamblea general determinará las acciones más apropiadas que deban emprenderse;

VII. - Delimitar con cualquier tipo de material o pintura las señalizaciones de exclusividad, así como tejados o construcciones que indiquen exclusividad, en la zona de uso común del parking o en cualquier otra zona de destino común del condominio, excepto las zonas verdes que

puedan ser delimitadas. para su protección, según lo acordado por la Asamblea o quien sea que ésta designe.

No se podrá utilizar el aparcamiento en zonas de uso común para otros fines;

VIII. - Poseer animales que, por su número, tamaño o naturaleza, afecten a las condiciones de seguridad, salud o confort del condominio o condominio propietarios. En todos los casos, los propietarios del condominio, sus inquilinos, o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que traigan al condominio si éstas afectan la limpieza, salud y protección, o causan cualquier daño, molestia, plaga o enfermedad a otros propietarios de condominios y sus habitantes;

Fracción reformada POE 11-12-2021

IX. - Realizar en la propiedad exclusiva obras que puedan poner en peligro la seguridad y estabilidad física del edificio, causando peligro o riesgo a los habitantes del condominio o que no permitan la conservación de las áreas comunes o su flora, Así como las realizadas por los propietarios de condominios en zonas comunes que afectan al confort del tráfico del condominio; aquellas que impiden permanentemente el uso de una parte o servicio común, incluso si se trata de un único propietario, y aquellas que perjudican a cualquier parte exclusiva de una unidad de condominio. La realización de obras solo podrá ser realizada con el acuerdo unánime de los propietarios del condominio por una Asamblea General, excepto en zonas verdes, y en este último caso, además, la parte afectada será indemnizada a su entera satisfacción.

Párrafo POE reformado 03-22-2011

X.- Cambiar el uso y destino de la unidad de propiedad exclusiva o el desarrollo en parte o en su totalidad, a menos que haya un acuerdo al 100% de los propietarios del condominio, y

Fracción añadida POE 11-12-2021

XI. - Dar uso, por cualquier medio, de la unidad de propiedad exclusiva a un mayor número de personas para las que se destina el bien.

Fracción añadida POE 11-12-2021

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos incurridos para reparar las instalaciones o restaurar los servicios en cuestión; estará obligado a dejar de realizar las acciones mencionadas, y también será responsable de los daños y perjuicios que se deriven, esta última, independientemente de la sanción que se aplique.

Párrafo POE reformado 03-22-2011