

# REGLAMENTO DE CONDOMINIO DEL REGIMEN EL CANTIL

## TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION A LA PROPIEDAD DEL REGIMEN EN CONDOMINIO. – Art. 1 – 3 .....	2
Capítulo 1: Provisiones Generales. – Art. 4 .....	3-4
Capítulo 2: Propiedad Privada y Elementos de Uso Común – Art. 5 – 10 .....	4-5
Capítulo 3: Derechos y Obligaciones de los Condóminos – Art. 11 – 25 .....	5-8
Capítulo 4: Asambleas – Art. 26-37 .....	8-11
Capítulo 5: Comité de Vigilancia – Art. 38-42 .....	11-12
Capítulo 6: Administrador del Condominio – Art. 43-49 .....	12-15
Capítulo 7: Contabilidad y Finanzas – Art. 50-58. ....	15-17
Capítulo 8: Contribuciones – Art. 59-61 .....	18
Capítulo 9: Seguros – Art. 62-63 .....	18-19
Capítulo 10: Penalidades – Art. 64-65. ....	19
Capítulo 11: Diseño y Arquitectura – Art. 66 – 67 .....	19-20
Capítulo 12: Estándares – Art. 68-98. ....	20-23
Capítulo 13: Personal Art. 99-100. ....	23

Anexo A – Reglas Operativas y Lineamientos de Cortesía

Anexo B – Ejemplo de Carta Poder

## REGLAMENTO DE CONDOMINIO EL CANTIL

### PROPIEDAD EN CONDOMINIO

**ARTICULO UNO – Aplicación a la Propiedad de Régimen en Condominio** – Estas Reglas de Condominio y Gerencia son actualmente observadas 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 al complejo conocido como “EL CANTIL” constituido a través de Instrumento Público Número 10,768 consistiendo en Su-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 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 es parte del mismo documento para todos los efectos legales como si todos sus supuestos estuvieran reproducidos en el mismo.

**ARTICULO TRES – Reglamento** – Los Co-propietarios, arrendatarios y personas en uso de las áreas comunes, así como visitantes en general, se sujetarán y adherirán a este Reglamento y otros estándares provistos por y para el Régimen de Propiedad en Condominio, Comité de Vigilancia 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 haga mención de las siguientes palabras y frases en este Reglamento, las mismas tendrán el siguiente significado:

- a) **Administrador** es el individuo o compañía designada por la Asamblea para asumir la Administración del Condominio.
- b) **Asamblea** significará la Asamblea General reunida anualmente para tratar los negocios del Condominio.
- c) **Área 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-Propietario.
- d) **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 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 una recibo de confirmación para verificar la recepción.
- e) **Condómino** se refiere a los propietarios (dueño {s}) de alguna unidad, ya sean estas personas físicas o bien personas morales.
- f) **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 Areas Comunes en lo que respecta a su proindiviso.
- g) **Proindiviso** el porcentaje de las Areas Comunes del cual un Condómino es propietario, de acuerdo con su Titulo de Propiedad así como del Documento de Constitución del Régimen de Condominio.
- h) **El Cantil** se refiere a El Régimen de Condominio Maestro y a los Sub-régimenes.
- i) **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.

- j) **Delito** es un crimen serio caracterizado bajo ley federal y estatal, el cual es castigado como una ofensa castigada con prisión.
- k) **Fondos** son aquellos aprobados por la Asamblea para propósitos específicos necesarios para conducir negocios del Condominio. La creación y utilización de los fondos será dictada por la Asamblea.
- l) **Ley** se refiere a la Ley de Propiedad en Condominio que se encuentre Vigente para el Estado de Quintana Roo.
- m) **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
- n) **Reglamento** se refiere al contenido de este documento.
- o) **Representante** se refiere a cualquier individuo o tercero a quien algún Condómino haya asignado para el propósito de representarlo en Asamblea.
- p) **Sub Regímenes** son los llamados “El Cantil Torre Norte” y “El Cantil Torre Sur” y forman parte del Régimen de Condominio Maestro.
- q) **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 la terrazas son consideradas propiedad privada (por ejemplo: paredes, techos, pisos con azulejos, cortinas anticiclónicas).
- r) **Unidad** se refiere a un Condominio (Condo).
- s) **Comité de Vigilancia** es el comité elegido por la Asamblea para representar a los Condóminos fuera de la Asamblea y para supervisar al Administrador. Nos referiremos al Comité de Vigilancia con las siglas “CV” en todo este documento.
- t) **Seguro propio** es el seguro que cubre todas las Areas Comunes del Condominio (daños estructurales, área de alberca, pasillos, bombas, sistemas de agua, elevadores, pintura de exteriores, paredes exteriores, muelle, zótanos... todas las Areas Comunes) Excluye lo siguiente: Toda la propiedad privada incluyendo muebles, puertas corredizas de vidrio y ventanas de vidrios, puertas exteriores o interiores y tablaroca, paredes interiores, electrodomésticos, airconditioning units y cualquier artículo personal.

## CAPITULO DOS

### PROPIEDAD PRIVADA Y ELEMENTOS DE USO COMUN O PROPIEDAD COMUN

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

- a) 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.

b) Propiedad Privada es una unidad incluyendo la terraza que le pertenece exclusivamente a cada Condóminos.

**ARTICULO SEIS** – **Elementos Generales significando Área Común dentro del Condominio** – La propiedad de las Areas Comunes no puede ser subdividida ni separada. Todas las Areas 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 100% del proindiviso.

**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 la 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 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.

**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.

### **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.

**ARTICULO DOCE** – **DEROGADO.**

**ARTICULO TRECE** – **Pago de Obligaciones** – Cada Condóminos tiene la obligación de pagar a los gastos de cuidado y mantenimiento asociados con la 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 Area Común. Es requerido de todos los dueños que paguen las penalidades que les son impuestas, así como todos los intereses.

**ARTICULO CATORCE** – **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 o obtener representación para las mismas, siempre y cuando se cumpla con este Reglamento.

**ARTICULO QUINCE** – **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 así como de los Lineamientos de Cortesía.

Cada Condóminos asumirá la responsabilidad de estar familiarizado con todos los documentos pertinentes el Régimen, tales como La Ley, este Reglamento 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. Lo mismo se aplicará para los daños causados a la propiedad privada de otros condóminos.

**ARTICULO DIECISEIS** – **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 realizará la recomendación a la próxima asamblea extraordinaria para que esta decida aprobar acción legal en contra del condómino; conforme a los Artículos 44 y 45 de la Ley.

**ARTICULO DIECISIETE** – **Conducta Apropia**da – Cada Condómino y ocupante dará 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 y Lineamientos de Cortesía provistos.

**ARTICULO DIECIOCHO** – **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 de el transgresor y los daños resultantes serán determinados por el Administrador y el Comité de Vigilancia.

**ARTICULO DIECINUEVE** – **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. 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. Todo eso para asegurar la integridad de las reparaciones y la seguridad de las personas que realizan las reparaciones así como de otros copropietarios. Las personas que se contraten para realizar dichas reparaciones 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 VEINTE** – **Modificación del Régimen** – El Régimen sólo podrá ser modificado en su estructura arquitectónica por voto **unánime** en Asamblea Extraordinaria en la que asista el 100% 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.

**ARTICULO VEINTIUNO** – **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 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 VEINTIDOS** – **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 y desperdicios. El costo por los gastos incurridos será pagado por la unidad que haya solicitado dicho trabajo.

**ARTICULO VEINTITRES** – **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.

**ARTICULO VEINTICUATRO** – **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 VEINTICINCO** – **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. 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 VEINTISEIS** – **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. 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, Reglamento del Condominio durante Asambleas Extraordinarias, así como otras cuestiones que le sea apropiadas siempre y cuando no se opongan a este Reglamento y a la Ley.

**ARTICULO VEINTISIETE – Celebración de Asambleas** – Las Asambleas Generales se reunirán por lo menos una vez al año. El Comité de Vigilancia junto con el Administrador determinarán el lugar exacto y la hora en donde se celebrará la Asamblea y convocarán formalmente a los Condóminos con mínimo de 15 días naturales antes de su celebración. Las Asambleas Extraordinarias serán convocadas en cualquier momento de acuerdo con los requisitos de la Ley.

**ARTICULO VEINTIOCHO – 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, pero 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 VEINTINUEVE – Copropiedad de una Unidad** – En caso de que exista copropiedad de una sólo unidad, los Condóminos 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 TREINTA – 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.

**ARTICULO TREINTA Y UNO – 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. Adjunto aquí está el ANEXO B como una sugerencia de una carta Poder Simple que puede ser utilizada por el Condómino para asignar a un representante.

La convocatoria también deberá de ser colgada en el loby de cada Torre, Norte y Sur, así como también dentro de los elevadores del Condominio.

**ARTICULO TREINTA Y DOS** – **Asistencia por medios electrónicos a la Asamblea** – Los Condóminos podrán tener acceso a la Asamblea por medios electrónicos, video conferencias, via telefónica u otros. Sin embargo para efectos de asistencia legal en la firma de la lista de asistencia y poder estar presentes legalmente deberán asignar a un representante.

**ARTICULO TREINTA Y TRES** – **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 CUATRO** – **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.

En caso de que el Quorum Legal no sea suficiente en primera convocatoria, se realizará una Segunda Convocatoria al menos 24 horas después. Para el caso de que el Quorum Legal no sea suficiente en Segunda Convocatoria se realizará una Tercera Convocatoria al menos 10 minutos después. Las desiciones adoptadas en Asamblea son obligatorias para todos los Condóminos, incluyendo los ausentes y disidentes.

**ARTICULO TREINTA Y CINCO** – **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.

**ARTICULO TREINTA Y SEIS** – **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. Las minutas deberán estar registradas 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 SIETE** – **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 OCHO** – **Nombramiento del Comité de Vigilancia** – La Asamblea nombrará a un Comité de Vigilancia, que consista de al menos tres 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 NUEVE** - **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. Las personas nominadas deben proveer un certificado de antecedentes no penales.

**ARTICULO CUARENTA** – **Poderes y Obligaciones** – El Comité de Vigilancia tiene los siguientes poderes y obligaciones:

- a. El Comité de Vigilancia se asegurara que el Administrador cumpla con todas las resoluciones adoptadas por la Asamblea así como otras obligaciones impuestas por la Ley del Condominio y estas Reglas.
- b. El Comité de Vigilancia tendrá la autoridad de firmar sobre todas las cuentas de banco del Condominio; Como por ejemplo, la habilidad de liberar fondos.
- c. El Comité de Vigilancia informara a la Asamblea, sobre sus observaciones en relación con el desempeño del Administrador o en otro momento que sea necesario, para asegurar que el Administrador cumpla con todas sus responsabilidades de trabajo como se describe en su contrato con el Condominio.
- d. El Comité de Vigilancia informara de todas las instancias en las que exista un incumplimiento de las Reglas y/o la Ley del Condominio por parte de algún Condómino que las viole; Y colaborará con el Administrador a fin de trabajar hacia una resolución y cumplimiento de aquella ley con el Condómino.
- e. El Comité de Vigilancia revisara las correcciones sugeridas o añadidas a las Reglas Operativas preparadas por el Administrador, las cuales deben ser presentadas ante la Asamblea para su consideración.
- f. El Comité de Vigilancia en general, supervisará la operación adecuada, precisa y legal del Condominio cumpliendo con todas las obligaciones impuestas por la Ley y este Reglamento.
- g. El Comité de Vigilancia, antes de la asamblea, debe presentar su opinión y recomendaciones acerca del nombramiento o remoción del Administrador.
- h. El Comité de Vigilancia debe ejecutar todas las resoluciones emitidas por la Asamblea y, conforme sean aplicables y provistas en los términos de estas Regulaciones; Y con la ausencia o remoción del Administrador, puede tomar control sobre la administración del Condominio, si se requiere.
- i. El Comité de Vigilancia, en coordinación con el Administrador, prepararán y presentarán el presupuesto del Condominio para cada Asamblea.
- j. El Comité de Vigilancia puede convocar a una Asamblea.
- k. El Comité de Vigilancia puede formar comités para asistir, si se requiere.

**ARTICULO CUARENTA Y UNO** – **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 DOS** – **Remuneración del Comité de Vigilancia** – El ser miembro del Comité de Vigilancia será una posición voluntaria y no habrá ninguna remuneración por dicha responsabilidad.

## **CAPITULO SEIS**

### **ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO**

**ARTICULO CUARENTA Y TRES** – **Gerencia del Condominio** – El complejo del Condominio estará bajo el manejo de una persona moral o física, escogida por la mayoría en una Asamblea de Condóminos y será nombrado como Administrador. A ningún Condómino se le permite procurar o tener la oficina de Administrador debido al

conflicto de interés aparente y/o percibido, excepto en casos en donde el Comité de Vigilancia en conjunto asuma la labor de Administrador.

**ARTICULO CUARENTA Y CUATRO** – **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.

**ARTICULO CUARENTA Y CINCO** - Para que el Administrador sea capaz de tomar posesión del cargo, su desempeño debe estar asegurado con una Fianza de una compañía legalmente autorizada. En cualquier momento la Asamblea puede votar para prescindir de la fianza. La cantidad de la Fianza debe ser igual o mayor que la del total de los recibos del Condominio durante el previo año.

**ARTICULO CUARENTA Y SEIS** – **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 Regimen 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 llevara 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 quince 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 quince 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 del 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 15 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 limite 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 SIETE** – **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.

#### **Política de Penalización**

a) Se aplicará 250 pesos a todas las facturas pendientes desde el primer día de atraso.

b) La multa de 250 pesos se seguirá cargando cada 7 días hasta que el total sea pagado completamente. Las multas serán cargadas los días 1ero, 8, 15 y 22 de cada mes.

c) Al estar una cuenta atrasada el equivalente a 2 meses en cuotas ordinarias, estarán sujetos a multas de 500 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 Y OCHO** – **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 y la Ley.

**ARTICULO CUARENTA Y NUEVE** – **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 CINCUENTA** – **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 tanto en Dólares Americanos y/o 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 Y UNO** – **Cuentas Bancarias** – Habrán 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 transferencias 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 DOS** – **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 TRES** – **Presupuestar** – El administrador trabajará en conjunto con el CV para preparar todos los presupuestos de Fondo 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 CUATRO** – **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 profesional 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 CINCO** – **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 trimestres hasta que el saldo del

Fondo exceda la cantidad de \$200,000.00 Dólares Americanos, 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. La base para las contribuciones del Fondo de Reserva anual es el presupuesto aprobado por los Condóminos en una Asamblea anual para reparaciones mayores/repuestos y la compra de activos fijos. El Fondo de Reserva también se puede usar para cubrir déficits en el Fondo General como se menciona en el Artículo Cincuenta y Siete.

**ARTICULO CINCUENTA Y SEIS** – **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 esta 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 SIETE** – **Manejo de efectivo** – En la instancia de algún déficit de efectivo, 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 OCHO** – **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 cinco (5) 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 deben pagarse dentro de los 15 días contando desde la fecha de facturación, la cual se considera es la fecha en la cual el Administrador notifique a los Condóminos de la cantidad que deben. 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 mas de seis (6) meses el Administrador tendrá que llevar una recomendación para acción legal para cumplir con su obligación a la siguiente Asamblea para ser aprobada como lo citan los Artículos 44 y 45 de la Ley.

## **CAPITULO OCHO CONTRIBUCIONES**

**ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE** – **Contribuciones individuales de los Condóminos** – Cada Condómino será responsable por sus propios impuestos de propiedad, electricidad, agua, teléfono, internet y cualquier otro servicio que individualmente provea a su Unidad.

**ARTICULO SESENTA** – **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 SESENTA Y UNO** – **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 Y DOS** – **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 del mismo 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 esta 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 TRES** – **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 el Fondo de Emergency Fund [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 PENALIZACIÓN**

**ARTICULO SESENTA Y CUATRO** – **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 una Asamblea Extraordinaria antes de tal acción, el Administrador solicitará que se remuevan dichos trabajos o modificaciones y los cargos estarán a cargo del infractor.

Si 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 Cinco.

**ARTICULO SESENTA Y CINCO** – **Penalidad Contractual** – Con el fin de preservar la singularidad y valor financiero del Régimen de Condominio, si uno de los artículos de este Reglamento es violado, por cada violación el Administrador exigirá al Condómino infractor la penalidad de \$1,500.00 Dólares Americanos, o su equivalente en Pesos Mexicanos al tipo de cambio del día, por cada periodo de treinta días desde que el Condómino sea notificado de su infracción hasta que la violación sea corregida. Esta penalidad se suma a todas las otras penalidades aplicables en conformidad con la Ley.

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 Siete 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 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 SEIS** – **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. Los labores de construcción no pueden ser emprendidas sin una autorización escrita de la Asamblea junto con pruebas de permisos apropiados y licencias de las respectivas autoridades de Gobierno.

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

**ARTICULO SESENTA Y NUEVE** – **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. 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 SETENTA** – **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 SETENTA Y UNO** – **Arboles 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 Y DOS** – **Cables y Antenas** – Las antenas parabólicas solo se permiten en los techos de los edificios del Condominio y deben ser aprobados por el Administrador antes de instalarse y todos los gastos que causen esas antenas parabólicas serán responsabilidad del Condómino.

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

**ARTICULO SETENTA Y CUATRO** – **DEROGADO.**

**ARTICULO SETENTA Y CINCO** – **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 SEIS** – **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 SIETE** - **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, trafico de trabajadores y todas las acciones necesarias para completar esas operaciones, estarán programadas de acuerdo con estas Reglamento.

**ARTICULO SETENTA Y OCHO** – **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 NUEVE** – **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. Las mascotas deben tener las vacunas requeridas por la Ley.

**ARTICULO OCHENTA** – **Control de Pestes**- El servicio de control de pestes se proveerá como un servicio común dentro de las unidades de los Condóminos una vez cada cuatrimestre o más veces en caso de emergencia para prevenir que existan las condiciones en que aparezcan 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 de el Condómino.

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 OCHENTA Y UNO** – **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 la prevalesca la Regla operativa de separación de la basura y el método de vertido en el área cerrada de basura.

**ARTICULO OCHENTA Y DOS** – **Armas** – El término armas se define en el Código Penal Mexicano. No esta permitido que ningún Condómino tenga armas dentro de las Areas Comunes del Régimen de Condominio.

**ARTICULO OCHENTA Y TRES** - **Materiales Peligrosos** – No esta 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 CUATRO** – **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 encuentra en el sótano de EL CANTIL SUR y para la planta eléctrica. Si por razón de una fiesta o reunión social, se utiliza una parilla 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 CINCO** – **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 SEIS** – **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 SIETE** – **Depósito** – Los objetos almacenados en las áreas de deposito 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 usado comúnmente para parillas de uso no comercial.

**ARTICULO OCHENTA Y OCHO** – **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 por el CV.

**ARTICULO OCHENTA Y NUEVE** – **Alquiler** – Todos los huéspedes están sujetos a este Reglamento, Reglas de Operación y Lineamientos de Cortesía.

**ARTICULO NOVENTA** – **Acceso a unidades de Condóminos** – Para poder acceder, en caso de emergencia, 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 todos las reparaciones necesarias debido a los daños causados para tener acceso a la propiedad.

**ARTICULO NOVENTA Y UNO** – **Vendedores** – Se prohíbe el acceso a vendedores. Las entregas de comida, flores, muebles u otras de es naturaleza son aceptables.

**ARTICULO NOVENTA Y DOS** – **Ley que rige y Cortes calificadas** – 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 Y TRES** – **Documentos oficiales** – Todos los documentos oficiales serán escritos en Español. Las traducciones, tanto en ingles como español, de todos los documentos oficiales estarán disponibles en la pagina de Internet del Condominio.

## **CAPITULO TRECE**

### **PERSONAL**

**ARTICULO NOVENTA Y CUATRO** – El personal del Condominio proveerá el servicio a las Áreas Comunes y a 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.

Fin del Reglamento