

REGLAMENTO INTERNO PARA
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN
CONDOMINIO HORIZONTAL,
PRIVADA PUNTA ARENA.



Contenido

DISPOSICIONES GENERALES.....	2
DEFINICIONES:	2
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, Y LIMITACIONES DE LOS CONDÓMINOS U OCUPANTES. .	6
DERECHOS:.....	6
OBLIGACIONES:	7
LIMITACIONES:	9
DEL INGRESO O ADMISIÓN AL FRACCIONAMIENTO:	11
DE LA VIALIDAD INTERNA:.....	12
DE LA ESTANCIA DE VEHÍCULOS EN LAS CALLES:.....	13
DEL USO DEL AGUA:	13
DE LAS MASCOTAS:	14
DE LOS FAMILIARES, AMIGOS O INVITADOS:	14
DE LAS ÁREAS O BIENES PRIVATIVOS.	14
DE LAS REGLAS Y CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.	15
DE LAS OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.	15
DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.....	16
DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN.....	16
DE LA ADMINISTRACIÓN.....	16
DEL CONSEJO DIRECTIVO.....	19
DE LAS ASAMBLEAS.....	21
DE LAS CUOTAS.....	24
DE AUTORIDAD Y ACTUACIONES DE LOS GUARDIAS DE SEGURIDAD.....	25
DE LAS SANCIONES.....	27
DE LA CASA CLUB.....	29

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1º.- El presente reglamento se expide en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 45º de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur. Queda sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal el inmueble consistente en 180 unidades de vivienda en lote individual de uso privativo, y las áreas comunes compuestas por dos accesos y un lote de área común con las amenidades del fraccionamiento, registrados con las claves catastrales No. 101-021-561-763 a 561-852 Y 562-700 A562-789- del plano oficial de la Ciudad de La Paz, B.C.S., localizados en Avenida Bahía Grande e/ Calle Ensenada **Grande** y Calle Ensenada Blanca, Fraccionamiento Coronado, en una fracción del predio denominado "CALLE ENSENADA GRANDE", en la zona sur de la Ciudad de La Paz.

DEFINICIONES:

Artículo 2 º.- En este Reglamento se denominarán:

I.- Administrador. - Persona física o moral nombrado por la Asamblea para desempeñar la función de administración de un Condominio;

II.- Áreas y Bienes Comunes. - Son aquellos que pertenecen en forma pro indivisa a los Condóminos, y su uso estará regulado por la Ley, la Escritura Constitutiva y este Reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los Condóminos y Ocupantes, y sobre las cuales los propietarios de cada Unidad de Propiedad Exclusiva mantienen un derecho de Copropiedad sobre los elementos y partes que sirven al inmueble, y que son necesarios para su adecuado uso y disfrute;

III.- Asamblea. - Es el órgano supremo del Condominio, conformada por la reunión de todos los Condóminos, celebrada de acuerdo a la ley y a este Reglamento del

Condominio, en la que se tratan, discuten y resuelven, en su caso, los asuntos de interés común de los Condóminos respecto al Condominio;

IV.- Código Civil. - El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Baja California Sur;

V.- Condómino.-La persona física o jurídico-colectiva, que tenga la propiedad o la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre una o varias Unidades de Propiedad Exclusiva en un inmueble afecto al régimen de propiedad en Condominio, incluso cuando haya adquirido dichos derechos o beneficios, mediante contrato preparatorio o privado, y para los efectos de este reglamento, cuando haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos llegue a ser propietario o fideicomisario de una Unidad de Propiedad Exclusiva;

VI.- Escritura Constitutiva. - Es el documento público mediante el cual se afecta un inmueble bajo el régimen de propiedad en Condominio, estableciendo las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del Condominio;

VII.- La Ley. - La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Baja California Sur;

VIII.- Mayoría Simple. - El 50% más uno del total de votos de los Condóminos;

IX.- Ocupante. - Cualquier persona física o jurídico-colectiva que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una Unidad de Propiedad Exclusiva, o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de una Unidad de Propiedad Exclusiva. Los Ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, miembros de a la familia del Condómino, invitados, amigos, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios, huéspedes, empleados domésticos, familiares o amigos de estos últimos y, en general, cualquier otra persona que esté utilizando o disfrutado de una Unidad de Propiedad Exclusiva, de manera conjunta o separada con el condómino titular de dicha Unidad;

X.- Consejo Directivo. – Órgano encargado de la representación legal y formal de la asociación del condominio.

XI.- Unidades de Propiedad Exclusiva o Privativa. - Son los diferentes lotes de terreno, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivos.

XII.- Reglamento. - Se refiere al Reglamento del Condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley estableciendo las normas internas de convivencia de acuerdo a las características del Condominio.

Artículo 3º.- Singular y Plural, Los términos definidos en este reglamento, podrán ser utilizados en singular y en plural, masculino o femenino, según lo permita el contexto.

Artículo 4º.- Encabezados y Referencias, Todos los encabezados utilizados en este reglamento, se utilizan exclusivamente para facilitar su lectura, más no se tomarán en cuenta en la interpretación del mismo.

Artículo 5º.- El presente reglamento regulará:

A). - Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les corresponda sobre los elementos comunes;

B). - Las facultades de los órganos de administración;

C). - La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares.

D). - Sobre el pago de las cuotas de mantenimiento de conservación.

E). - De las reglas y condiciones de construcción

F). - Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento;

Artículo 6º.- Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

A). - Áreas Verdes.

B). - Vialidad.

Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello cualquier afectación o disposición de la misma se entiende referida a los bienes comunes. El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Para conservar la armonía del condominio, cada vecino procurará hacer uso de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos y destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva y en el presente reglamento.

Artículo 7º.- El régimen de propiedad de las construcciones de uso común solo podrá extinguirse por acuerdo de los votos que representen cuando menos el 75% setenta y cinco por ciento en caso de destrucción, ruina y reconstrucción.

Artículo 8º.- Los propietarios responderán por los gravámenes que reporten sus áreas.

Artículo 9º.- De igual manera cada propietario deberá pagar los servicios de energía eléctrica, teléfono, gas, y en general de cualquier otro servicio que utilice en forma exclusiva en su área.

Artículo 10º.- Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales se observarán las siguientes reglas:

A). - Las obras de conservación se efectuarán por determinación del administrador siguiendo instrucciones permanentes o precisas del Consejo Directivo y sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración.

B). - Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomados en asamblea extraordinaria.

Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador, con la vigilancia del Consejo Directivo o cuando se nombre una comisión específica para ello, bajo responsabilidad de la misma.

C). - Las reparaciones urgentes a bienes comunes serán efectuadas por el administrador sin necesidad de autorización previa.

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, Y LIMITACIONES DE LOS CONDÓMINOS U OCUPANTES.

DERECHOS:

Los condóminos u ocupantes, tendrán los siguientes derechos:

Artículo 11º.- El propietario de cada área, puede usar, gozar y disponer de ella enajenándola, grabándola o arrendándola, sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos en general, ejerce todos los actos de dominio sobre su propiedad con las limitaciones y prohibiciones que la ley, la presente escritura de condominio y este reglamento le imponen.

Artículo 12º.- Cada condómino usará su área de forma ordenada y tranquila, por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral o a las buenas costumbres ni hacerlo servir a otro objeto que no sea el mencionado dentro de la ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL CONDOMINIO, convenido expresamente, ni efectuar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios y que comprometen la solidez, seguridad, salubridad o prestigio del fraccionamiento no incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 13º.- Los condóminos podrán formular por escrito sus sugerencias, reclamaciones o quejas que estimen pertinentes, que están relacionadas con el buen funcionamiento del condominio, haciendo en forma mesurada y correcta, las

que podrán ser presentadas al Administrador, acompañando a las sugerencias, las medidas que se proponen como las adecuadas y procedentes para poner remedio a las fallas detectadas.

Artículo 14º.- Llevar a las instalaciones de uso común, invitados en los términos y condiciones que se establecen en el reglamento, haciéndose responsables de la conducta que observen estos.

Artículo 15º.- Intervenir en todas aquellas decisiones que les atañen directamente o que se relacionen con el condominio.

OBLIGACIONES:

Artículo 16º.- Todo adquirente de cualquier unidad privativa está obligado a sujetarse a los términos de la Escritura Constitutiva y al presente Reglamento, Igualmente quedan obligados a sujetarse a la escritura y a este Reglamento, en lo conducente, todos los ocupantes y visitantes de cualquier unidad privativa del condominio. Es obligación de los condóminos y habitantes destinar única y exclusivamente la propiedad privada para vivienda unifamiliar, prohibiéndose la instalación de negocios de cualquier tipo, ya sea comercial, de servicios o industrial.

Artículo 17º.- Los condóminos deberán mostrar junto con sus familiares y/o amigos y/o invitados, una conducta intachable dentro del condominio, debiendo procurar guardar y hacer guardar el presente reglamento y las demás disposiciones que en el futuro apruebe la asamblea de condóminos.

Artículo 18º.- Es obligación de los condóminos, habitantes e invitados respetar los señalamientos de tránsito y vialidad, así como las reglas y sugerencias de uso de los servicios y áreas comunes que puede marcar la administración. La regla general es la cortesía con los demás.

El uso apropiado de bicicletas, patines, motocicletas, cuatrimotos y otro tipo de medio de transporte similares se encuentra permitido, siendo obligación y

responsabilidad de los padres de familia evitar el uso indebido de estos, así como el aleccionamiento a sus hijos e invitados del uso correcto de dichos vehículos.

Los condóminos aceptan y reconocen expresamente que liberan a la administración de los daños que se causen por no estacionar sus vehículos adecuadamente, por lo que ellos serán los únicos responsables de los daños que se lleguen a causar.

Artículo 19°.- Cada condómino deberá pagar dentro de los 5 cinco primeros días de cada mes las cuotas de mantenimiento.

Artículo 20°.- El Consejo Directivo y/o la administración en forma conjunta o separada, o quién esta última designe para tal efecto, serán los únicos facultados para exigir al condómino, sus invitados y habitantes, el cumplimiento de las sanciones derivadas de cualquier violación al presente reglamento, así como también para exigir la reparación de los daños y perjuicios que se hayan generado por el condómino culpable, sus invitados, los usuarios de las casas club y sus invitados.

Desde este preciso momento los condóminos otorgan a la administración en forma irrevocable, todas las facultades que conforme a derecho procedan para exigir el cumplimiento de las sanciones que se puedan aplicar por concepto de violaciones al reglamento, para la reparación de daños, así como también para demandar judicialmente el cumplimiento de cualquier sanción, para que se le obligue al condómino a la venta de sus derechos y bienes hasta en subasta pública, siempre y cuando éste último continúe con el incumplimiento de las sanciones que determinó la administración.

La administración y el condominio no se hacen responsables de ningún accidente en la propiedad privada, servicios y áreas comunes. Todos los riesgos son siempre por cuenta de cada condómino.

La administración, con autorización del comité de vigilancia, podrá llevar a cabo las obras de mantenimiento en las casas y jardines de condóminos si, por abandono o

excesivo descuido, estas son necesarias para el bien del condominio. El costo de estas operaciones será siempre cargado al condómino dueño del lote.

Artículo 21°.- Los condóminos deberán dar el cuidado necesario a todos los bienes de uso común.

Artículo 22°.- Los condóminos deberán responder por el costo de reparación o reposición de cualquier bien dañado o destruido por él, sus familiares, amigos o invitados, que correspondan a las áreas de uso común

Artículo 23°.- Los condóminos están obligados a aceptar y acatar las sanciones que conforme el presente reglamento se les impongan

Artículo 24°.- El propietario u ocupante que no cumpla con cualquiera de las obligaciones a cargo suyo, será responsable de los daños y perjuicios que cause.

Artículo 25°.- Aunque el condómino u ocupante haga caso omiso a sus derechos o renuncie a usar determinados bienes de uso común, seguirá sujeto a las obligaciones y limitaciones que le impone la ley, la escritura constitutiva y este reglamento.

Artículo 26°.- Los condóminos que colinden con áreas o bienes de uso común, están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del condominio y si es necesario, permitirá el acceso a sus propiedades a los profesionistas, contratistas, obreros, encargados de llevarlas a cabo.

LIMITACIONES:

Artículo 27°.- Los condóminos no podrán hacer uso, ni el condómino, ni sus familiares, amigos o invitados, de las instalaciones de uso común, si no ha pagado la cuota de mantenimiento por el periodo correspondiente.

Artículo 28°.- Los condóminos deberán abstenerse de realizar toda clase de ventas o promociones de artículos comerciales, al público, así como fijar anuncios dentro

de las instalaciones de uso común, salvo las que sean de interés para el buen funcionamiento del régimen condominal.

Artículo 29°.- Los condóminos deberán abstenerse de utilizar las áreas e instalaciones de uso común, para fines que lesionen los intereses del condominio o de los condóminos.

Artículo 30°.- No podrá ningún condómino u ocupante, realizar actividad que resulte peligrosa, insalubre o molesta dentro del condominio.

Artículo 31°.- Queda estrictamente prohibido estacionarse frente a las unidades privativas de otros condóminos, entendiéndose estas por todo el frente que tienen sus propiedades y no solo las cocheras, la cual se considerara de uso exclusivo de cada condómino.

Artículo 32°.- Los condóminos no podrán, ni el condómino directamente, ni sus familiares, amigos o invitados, solicitar a los empleados o trabajadores del condominio, servicios particulares dentro de los horarios de labores establecidos.

Artículo 33°.- En ningún caso podrá abrirse puerta o ventana alguna, sobre los límites perimetrales del condominio para que un área se comunique con el exterior.

Artículo 34°.- Ningún condómino ni ocupante, podrán entorpecer las entradas, las calles de circulación y demás lugares de uso común, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas de uso común o que dificulten el tránsito de personas, vehículos; ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes; ya que las mismas están destinadas al uso común y solo podrá hacerse en los términos establecidos en este reglamento interno.

Artículo 35°.- Queda estrictamente prohibido tender ropa en las ventanas o balcones que tengan vista a las fachadas de sus áreas o bienes privativos, así como en las áreas de uso común.

Artículo 36°.- Queda estrictamente prohibido a los condóminos u ocupantes, utilizar los exteriores de su unidad para almacenar objetos que dañen el buen aspecto del fraccionamiento, citándose, por ejemplo, de una manera enunciativa y no limitativa los siguientes objetos: llantas, tinacos, tambos, asadores, muebles sin uso, herramientas, costales, recipientes de plástico, remolques para animales y en general cualquier objeto que juzgue el Consejo Directivo que daña la imagen del condominio.

El condómino u ocupante, que violare esa regla, después de que se le haya notificado debidamente el que retire alguno de los objetos antes indicados, no lo retirare dentro de los 5 cinco días hábiles después de haber sido requerido por el Administrador, el Administrador podrá recoger los artículos que afecten el buen aspecto del fraccionamiento, pudiendo en este caso el administrador depositarlos en la basura.

También queda estrictamente prohibido a los condóminos utilizar sus unidades condominales para fines distintos a casa habitación.

DEL INGRESO O ADMISIÓN AL FRACCIONAMIENTO:

Artículo 37°.- Sera obligación de los condóminos el anunciar a sus visitantes a caseta, y a personas no deseadas en el condominio. Las personas ajenas al condominio, tendrá acceso una vez que se corrobore su admisión, de otra forma se negará la entrada.

Artículo 38°.- Los Vehículos de carreras no podrán ingresar encendidos solo podrán entrar en plataforma y ser estacionados sin estorbar, así bien tampoco podrán ser encendidos dentro del condominio, por respeto y tranquilidad de la comunidad.

DE LA VIALIDAD INTERNA:

Artículo 39°.- La velocidad máxima permitida para circular dentro del condominio, para vehículos automotores, ya sea de condóminos, ocupantes, familiares, amigos o invitados, será de 10 Diez kilómetros por hora, la persona que exceda esta velocidad podrá ser amonestada por los responsables del orden interno y si se trata de visitantes, se le invitará a abandonar el condominio.

Artículo 40°.- Solo podrán transitar motocicletas dentro del condominio, las que sean propiedad de algún condómino, y tendrán acceso los vehículos tipo raiser siempre y cuando ingresen en sus plataformas de lo contrario se negara el acceso.

Se podrá permitir el ingreso de motocicletas que no sean propiedad de los condóminos u ocupantes, sólo en casos de entrega de mercancías de proveedores externos.

Artículo 41°.- Todos estos vehículos, deberán de acatar la norma de velocidad de 10 Diez kilómetros por hora dentro del condominio.

Artículo 42°.- Queda estrictamente prohibido que se usen las calles del condominio para jugar carreras, con cualquier clase de vehículo o para tomar clases de manejo.

Artículo 43°.- Queda prohibido, transitar en reversa por más de 10 diez metros y a más de 10 diez kilómetros por hora.

Artículo 44°.- No se podrán utilizar las calles como canchas de juego (futbol, basquetbol, tenis etc.) por el riesgo de un accidente, por la molestia que pueden dar a los vecinos y por la obstrucción que representa a las vialidades.

Artículo 45°.- Los menores de 16 años no podrán utilizar en las calles vehículo alguno que sea impulsado por motor y que pueda llegar a desarrollar más de 10 diez kilómetros por hora, o que por el ruido que produzca sea molesto para los vecinos.

DE LA ESTANCIA DE VEHÍCULOS EN LAS CALLES:

Artículo 46°.- Queda prohibido a toda persona, estacionarse en doble fila u obstruir la libre circulación de las calles del condominio.

Artículo 47°.- Queda prohibido obstruir, ya sea en parte o en su totalidad, los frentes de las unidades privadas del condominio. Estos frentes incluyen la totalidad del área de frente que tiene cada propiedad y están reservados exclusivamente para el estacionamiento de los propietarios. Así mismo, las cocheras son áreas privadas y no deben de ser invadidas ni utilizadas para maniobrar o retornar vehículos. En caso de que un condómino u ocupante reciba visitas por algún motivo social será su responsabilidad garantizar que no obstruyan dichos frentes y que su estancia sea en las áreas comunes para visitantes.

Artículo 48°.- Queda prohibido usar las áreas comunes del condominio para guardar o almacenar toda clase de vehículos, o cualquier otro objeto, para el caso de que algún condómino u Ocupante tenga más de un vehículo, será su responsabilidad la buena imagen que den estos al condominio.

Artículo 49°.- El administrador del condominio, comunicará al propietario de algún vehículo estacionado permanentemente, para que lo mueva a su unidad privativa, o lo saque del condominio, dentro de un plazo prudente.

DEL USO DEL AGUA:

Artículo 50°.- Será responsabilidad de todos los condóminos u ocupantes, el cuidar, dar el uso normal y debido del agua que reciben en sus unidades privativas.

Artículo 51°.- Será obligación de todos los condóminos u ocupantes, el comunicar a la mayor brevedad posible al administrador de cualquier clase de fuga de agua en calles, banquetas, del condominio.

Artículo 52°.- Queda estrictamente prohibido el desperdicio de agua dentro del condominio.

DE LAS MASCOTAS:

Artículo 53°.- Los propietarios de mascotas deberán responsabilizarse de ellas y de que éstas no estén sueltas por las calles por los riesgos a los niños. Aun siendo inofensivas, deberán de llevar correa en todo momento o permanecer dentro de sus casas para evitar que dañen otras propiedades excavando o que defequen por las calles o en jardines de condóminos. La administración tiene la facultad de tomar las medidas que crea oportunas con los animales o mascotas, incluso atrapar y sacar del condominio al animal que no cumpla esta norma, entregándolo a las autoridades correspondientes, sin dar explicaciones a sus dueños, y no haciéndose responsable en ningún caso de los daños que este pueda sufrir o causar.

DE LOS FAMILIARES, AMIGOS O INVITADOS:

Artículo 54°.- Los condóminos, serán responsables de la conducta de sus hijos, familiares o invitados, dentro del condominio, y de hacer respetar y valer este reglamento.

DE LAS ÁREAS O BIENES PRIVATIVOS.

Artículo 55°.- Será obligación del condómino u ocupante según sea el caso, la limpieza, pintura de la fachada y arreglo de jardín exterior, los cuales deberán de ser constantes para conservar la buena imagen del condominio.

Artículo 56°.- Cada propietario deberá efectuar por su cuenta todas las reparaciones que requiera su unidad privativa.

Artículo 57°.- Si el condómino o los ocupantes no cumplen con las obligaciones descritas en los dos párrafos anteriores, podrán ser requeridos por el Administrador,

y si pasan 30 (treinta) días sin que inicien las obras pertinentes, o si después de haberlas iniciado las suspende por más de 3 tres días hábiles, el Administrador, deberá de efectuarlos con cargo al condómino incumplido y dicho cargo deberá ser cobrado al condómino como si formara parte de las cuotas condominales.

DE LAS REGLAS Y CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 58°.- Los condóminos deberán solicitar un permiso de construcción al Administrador para que lo somete a aprobación al Consejo Directivo, con los requisitos que la misma les solicite.

Artículo 59°.- Cada propietario deberá mantener el área de su residencia en buen estado de conservación, apariencia, y limpieza.

DE LAS OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

Artículo 60°.- El condómino que tenga obra en proceso de construcción, deberá cuidar que las personas encargadas de la obra no obstruyan las calles y banquetas con materiales de construcción (arena, varillas, escombros, etc.)

Artículo 61°.- El condómino que tenga obra en proceso de construcción es responsable y se compromete expresamente a pagar los daños y perjuicios que con motivo de su obra cause a otros condóminos, y ocupantes o las áreas de uso común.

Artículo 62°.- Se prohíbe la ejecución de cualquier obra que ponga en peligro la seguridad o solidez del condominio o impidan permanentemente el uso de alguna parte o servicio común.

Artículo 63°.- Ningún propietario podrá realizar obra alguna en las Áreas o Bienes Comunes.

DE LA VENTA DE UNIDADES PRIVATIVAS.

Artículo 64°.- Los condóminos no podrán enajenar su área privativa, sin estar al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento del condominio.

Artículo 65°.- Si una unidad privativa es enajenada contraviniendo a lo estipulado por el artículo anterior, en el sentido de que no cuenta con su certificado de no adeudo, al adquirente quedara obligado a pagar todas y cada una de las deudas que el vendedor tenga para con el condominio.

DE LAS AREAS Y BIENES DE USO COMÚN.

Artículo 66°.- Queda terminantemente prohibido introducir a las instalaciones de uso común cualquier clase de armas, materiales inflamables, explosivos peligrosos y cualquier otro que pudieran perjudicar o dañar a los ocupantes o a las instalaciones, establecimientos y demás activos del condominio.

Artículo 67°.- Queda asimismo prohibido exhibir anuncios comerciales, repartir propaganda, solicitar suscripciones y realizar ventas dentro del condominio.

DE LA ADMINISTRACIÓN.

Artículo 68°.- Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por una persona física o jurídica.

Artículo 69°.- El administrador del condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- a) Efectuar los gastos comunes y los gastos de mantenimiento y administración del inmueble con cargo al fondo correspondiente, en los términos de este Reglamento.
- b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes.

- c) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales. La ejecución de los acuerdos de la Asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designen a otra persona.
- d) Cobrar a los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos comunes, así como las cuotas a cargo de los propietarios para constituir el fondo de gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva
- e) Extender o emitir recibos a cada uno de los propietarios por las cantidades que hayan aportado en el mes anterior para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. En estos recibos se expresarán, en su caso, los saldos a cargo de cada condómino.
- f) Llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos relacionados con su cometido, la que en todo tiempo podrá ser consultada por los condóminos.
- g) En el caso de que sea requerido, entregar mensualmente a cada condómino, recabando constancia escrita de quien lo reciba, un estado de cuenta que muestre la situación de la administración del condominio.
- h) En su caso contratar los seguros, productos y servicios especiales y en general todos los que determine la Asamblea de propietarios y el monto de los mismos.
- i) Convocar a Asamblea de condóminos por escrito o por otros medios mostrando acuse de recibo, cuando menos quince días de anticipación a la fecha en que ha de celebrarse, indicando lugar dentro o fuera del condominio, día y hora en que se celebrara y se incluirá en la convocatoria la orden del día a que quedara sujeta la asamblea. La notificación para la asamblea se hará por escrito en el domicilio que para tal efecto hayan señalado cada uno de los condóminos por escrito y en defecto en cada una de las unidades privativas. Además del envío de la convocatoria. En los términos mencionados en el párrafo anterior, el Administrador la colocara en uno o más lugares visibles del condominio.

- j) Realizar todos los actos de administración y los necesarios para la conservación y mantenimiento del condominio previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes
- k) Exigir con representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurran los infractores a las obligaciones que impone este Reglamento.
- l) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el inmueble, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los propietarios.
- m) Llevar un libro de actas.
- n) Estudiar, aprobar, modificar o rechazar los proyectos de construcción y remodelación de viviendas aplicando el presente reglamento y un criterio de orden arquitectónico para el Condominio.
- o) Establecer las normas y reglamento para el CONDOMINIO y el uso de la CASA CLUB, mismas que deben ser acatadas por todos los condóminos.
- p) Determinar las cuotas de mantenimiento y/o uso de las áreas y bienes comunes y de la Casa Club.

Artículo 70°.- El Administrador durará en su cargo indefinidamente a menos que la Asamblea, por mayoría simple de los propietarios, acuerde lo contrario definiendo un período de tiempo para su cargo, pero en todo caso continuará en el desempeño de sus funciones aun cuando hubiese concluido el plazo, mientras que no se haga nuevo nombramiento y el nombrado tome posesión de su cargo.

Artículo 71°.- El Administrador podrá ser libremente removido por el acuerdo de la Asamblea por mayoría simple de los propietarios y necesariamente será removido por el incumplimiento de sus obligaciones o por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de sus funciones, aun cuando no hubiese concluido el plazo.

DEL CONSEJO DIRECTIVO.

Artículo 72°.- El Consejo Directivo estará integrado por: UN PRESIDENTE, UN SECRETARIO, UN TESORERO Y VOCALES.

Artículo 73°.- Para ser parte del Consejo Directivo se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio, en este último caso con el consentimiento del condómino correspondiente. En todo caso para ser integrante del Consejo se deberá estar al corriente en el pago de cuotas del condominio.

Se entiende como ocupante a la persona que por cualquier título tenga la posesión derivada de una o más unidades condominales. En el documento o título donde conste la posesión por parte del ocupante, deberá hacerse mención expresa por parte del titular de la unidad o unidades condominales, que el ocupante podrá ser elegible para ocupar el cargo del consejero o integrante de cualquier comité que se constituya

Artículo 74°.- El cargo de consejero es indelegable y gratuito; sin embargo, la asamblea general de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna remuneración a sus integrantes, o a parte de ellos.

Artículo 75°.- El Consejo Directivo tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- A). -Tendrá la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;
- B). - Podrá otorgar poderes generales judiciales y para actos de administración para asunto concretos, por lo que en todo caso serán limitados en cuanto a su objeto.
- C). - Vigilar que el Administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario.
- D). - Convocar toda clase de Asambleas de Condóminos.

E). - Reunirse cuando menos una vez al mes, para tratar cualquier asunto relacionado con el Condominio y de su competencia, para que estas reuniones sean válidas deberán celebrarse con cuando menos 3 (tres) miembros del Consejo incluido su Presidente y las resoluciones que ésta tomen serán siempre por mayoría

En estas reuniones mensuales, se recibirán las noticias e informes del Administrador, que serán en forma escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros

Solicitar al Administrador toda la clase de documentos que tengan relación con su función de Administrador

F). - Comprobar las inversiones de fondos de mantenimiento, administración y de reserva.

G). - Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones.

H). - Asistir con todos sus miembros a todas las asambleas generales de condóminos.

I). - Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores, así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera.

J). - Autorizar la celebración de cualquier contrato que implique la ocupación y uso de los bienes y servicios comunes, por terceros extraños a los condóminos; en este caso, los contratos que se celebren en contravención a los reglamentos y a lo aquí estipulado, serán nulos de pleno derecho;

K). - Autorizar al Administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

L). - Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el Ministerio Público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías. En los poderes bastará que se sujeten a los términos establecidos en los diversos ordenamientos aplicables en su caso. El acta que se levante también deberá asentarse en el libro de actas del propio condominio.

DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 76°.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del Condominio.

Las asambleas serán, ordinarias y extraordinarias.

Artículo 77°.- La asamblea ordinaria se reunirá cuando menos una vez al año, dentro del primer trimestre y en ella se tratarán los asuntos siguientes:

A). - El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera;

B). - La elección de los integrantes del Consejo Directivo y en su caso, de las comisiones especiales;

C). - La designación del Administrador; en el caso de que el Administrador hubiere sido nombrado por la Asamblea General de Condóminos, la remoción o revocación de su nombramiento sólo podrá ser realizada por la propia Asamblea General de Condóminos.

D). - La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año.

E). - Fijar las cuotas condominales ordinarias.

Artículo 78°.- La extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:

A). - Modificar el reglamento del condominio;

B). - Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;

Artículo 79°.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurren a ella condóminos que representen cuando menos el cincuenta y uno por ciento sobre los derechos del condominio.

Si no se reune el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren una asamblea no menor a siete ni mayor de quince días y ésta se efectuará con los que asistan.

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes de la misma.

Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75 % setenta y cinco por ciento sobre los derechos del condominio. Esta aprobación se tendrá ya sea mediante asambleas en las que concurren condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales en su celebración con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y lo aprueben.

Los acuerdos tomados en la asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título

Los condóminos que representen cuando menos un 15 % quince por ciento de los derechos de voto, y quienes no hayan asistido a la celebración de la asamblea, y que consideren que no fueron convocados debidamente en la forma y términos que se señalan en los presentes estatutos, podrá demandar la nulidad de los acuerdos tomados en la misma, dentro de los siguientes treinta días naturales a la fecha de su celebración, siempre y cuando no hayan ejecutado actos que impliquen la

aprobación de los acuerdos a que se oponen, o su realización fuera hecha con la advertencia de que no implica conformidad con la misma. La resolución judicial que se dicte solo tendrá valor respecto de quien la promovió.

Cuando haya unanimidad de condóminos podrán tomarse acuerdos fuera de asambleas, pero para tal efecto, el acuerdo deberá ser firmado por la totalidad de los condóminos.

Artículo 80°.- Las reglas anteriormente señaladas rigen para el condominio denominado "PRIVADA PUNTA ARENA." Las asambleas serán presididas por el Presidente del Consejo Directivo y como Secretario actuará el Secretario del mismo Consejo; en ausencia de estos funcionarios, podrá presidir la asamblea el Administrador del Condominio, o en todo caso estos cargos serán desempeñados por quienes designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a ellas, independientemente del porcentaje que representen en el condominio.

Artículo 81°.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quienes las hagan.

Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el Municipio de la ubicación del condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos.

La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con quince días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asambleas extraordinarias deberá hacerse cuando menos con veinte días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, deberá citarse por medio de documento o por el medio electrónico destinado a la comunicación de la comunidad.

La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea. La clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.

Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no esté comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado representados en el cien por ciento de personas e intereses.

DE LAS CUOTAS.

Artículo 82°.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones y servicios del condominio. Como también para constituir y conservar fondos de reserva, con base en porcentaje del condominio que represente cada unidad privativa.

Cuando se decrete la realización de una obra de mejoramiento o voluntaria, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.

Si los residentes asisten a una reunión o convivencia en la casa club y el número total de personas supera las 9, hasta un máximo de 15, se deberá pagar una cuota de \$1,000.00 (mil pesos 00/100 MN) por el excedente.

Artículo 83°.- Las cuotas a cargo de los condominios deberán pagarse por adelantado, la cual consiste en el pago de \$1,200.00 (Mil doscientos pesos 00/100 MN) pesos los cuales se pagaran dentro de los 5 cinco primeros días del mes después del quinto día del mes, el plazo para el pago de la cuota de mantenimiento se considerará vencido, cargándosele a los condóminos morosos un interés del 2% (dos por ciento) mensual respecto de las cantidades adeudadas durante el tiempo que dure la mora. Este interés moratorio se aplicará en forma proporcional por cada día de retraso.

Artículo 84°.- Es título ejecutorio el estado de cuenta que se emita y suscriba el Administrador, después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago, con la aprobación del presidente del Consejo de Administración,

el cual deberá de incluir todos los adeudos vencidos aun cuando su vencimiento no exceda de 90 días.

El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

Los ocupantes del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

Artículo 85°.- Todo condómino tendrá derecho a que se le expida el estado de cuenta individual de su unidad condominal que guarde en el condominio.

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el administrador del condominio.

Artículo 86°.- Todas las aportaciones que los condóminos hagan a la administración deberán de ir acompañadas de la entrega de un recibo por parte de la administración.

DE AUTORIDAD Y ACTUACIONES DE LOS GUARDIAS DE SEGURIDAD.

Artículo 87°.- Definición y función de los Guardias de Seguridad, los guardias de seguridad designados para el condominio Punta Arena serán miembros de la Policía Auxiliar del área comercial, contratados específicamente para garantizar la seguridad, el orden y la tranquilidad de todos los residentes, visitantes y bienes del condominio. Su actuación se rige por las disposiciones de este reglamento y las leyes aplicables.

Artículo 88°.- Los guardias de seguridad tienen la autoridad para actuar dentro del condominio y casa club Punta Arena en los siguientes casos dependiendo de su naturaleza: controlar el acceso de personas y vehículos, solicitando identificaciones y verificando permisos de entrada. - Inspeccionar, según corresponda, el ingreso de objetos y mercancías que entren o salgan del condominio, con el fin de evitar incidentes que comprometan la seguridad. - Actuar en situaciones de emergencia para garantizar la protección de las personas y los bienes del condominio, solicitando apoyo de las autoridades cuando sea necesario. - Aplicar las medidas correctivas inmediatas en caso de violaciones claras al reglamento interno, incluyendo la emisión de reportes y el llamado a las autoridades competentes cuando se detecten conductas ilícitas o peligrosas.

Artículo 89°.- Las actuaciones de los guardias de seguridad deberán apegarse a los siguientes procedimientos: - En caso de infracciones menores al reglamento interno, se emitirá una advertencia verbal o escrita, debiendo registrarse el incidente en el libro de actas. - Si la situación compromete la seguridad o constituye un delito, los guardias de seguridad deberán intervenir de forma inmediata, conteniendo la situación hasta la llegada de las autoridades competentes. - En casos de acceso no autorizado o sospechas de actividades ilícitas, los guardias de seguridad tienen la facultad de impedir la entrada o salida, reportando el incidente al administrador del condominio y, si fuera necesario, a las autoridades policiales correspondientes.

Artículo 90°.- Los guardias de seguridad actuarán de manera coordinada con las autoridades locales en situaciones que requieran intervención externa, facilitando el acceso y brindando toda la información necesaria para la resolución de incidentes. En caso de delitos flagrantes, los guardias podrán retener al responsable, usando los medios proporcionales y adecuados hasta la llegada de la policía.

Artículo 91°.- Los guardias de seguridad deberán respetar en todo momento los derechos de los residentes y visitantes del condominio, actuando con profesionalismo y sin exceder su autoridad. Cualquier abuso o violación de los derechos deberá ser reportado inmediatamente al administrador del condominio y se procederá conforme a las normativas aplicables.

Artículo 92°.- El Administrador se compromete a: - Capacitar a los guardias de seguridad en el manejo del reglamento interno y en la actuación correcta frente a diversas situaciones. - Proporcionarles las herramientas necesarias para el desempeño de sus funciones. - Evaluar de manera periódica el desempeño de los guardias y realizar los ajustes necesarios para garantizar la seguridad integral del condominio.

Artículo 93°.- Cualquier residente o visitante que obstaculice las labores de los guardias de seguridad, o que incurra en actos que afecten la seguridad del condominio o casa club, será sujeto a las sanciones previstas en el reglamento interno y las leyes aplicables, según la gravedad de la infracción. Este capítulo se integra como parte del reglamento del condominio Punta Arena para garantizar un entorno seguro y ordenado para todos los habitantes y visitantes, estableciendo un marco claro de autoridad y actuación para los guardias de seguridad que permita su intervención eficaz y respetuosa.

DE LAS SANCIONES.

Artículo 94°.- La falta de pago por parte de los Condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago. Todo aquel condómino que se atrase 2 (dos) o más meses en el pago de sus cuotas, la administración decidirá cuál es la mejor forma de actuación para su cobro, procediendo a no permitirle el acceso a la casa, pudiendo proceder también a hacer pública la deuda, y a su cobro judicial en la vía ejecutiva civil, acompañando el estado de liquidación de adeudo firmado por el representante legal de la administración del condominio y una copia certificada por el comité de vigilancia del acta de asamblea donde se haya establecido el monto de las cuotas de mantenimiento y obligación de su pago, o bien, en caso de que se encuentre vigente la cuota establecida en el presente reglamento una copia certificada por el comité de vigilancia del mismo, teniendo el condómino un máximo de 15 días para pagar dicho adeudo o de lo contrario se le notificará por escrito que tiene un plazo de 4 meses para vender o traspasar su

propiedad privada, dejando de ser condómino o usuario, y en el mismo acto deberá de saldar su adeudo.

De no llevarse a cabo lo estipulado en el presente artículo, la administración con una orden por escrito del comité de vigilancia demandará al condómino por la vía judicial para que se le obligue a vender su propiedad privada hasta en subasta pública, siendo los gastos de cobranza judicial y extrajudicial a cargo del condómino. La administración no está autorizada para hacer descuentos o incumplir el reglamento.

Artículo 95°.- Mediante asamblea ordinaria se decidirá si los propietarios que no paguen oportunamente los gastos comunes de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración y para el fondo de reserva, estarán obligados a pagar intereses moratorios, el monto de dichos intereses y el período en que serán considerados morosos.

Artículo 96°.- Mediante asamblea ordinaria se decidirá si el propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será demandado para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho de preferencia a los demás condóminos. Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de "La Ley", así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán decididas por arbitraje de las autoridades competentes, y de no haber acuerdo, en juicio civil.

Cuando un condómino lleve a cabo en forma continua cualquier acto violatorio u omisión a los Artículos del presente reglamento, pagará a la administración, una cantidad en pesos mexicanos equivalente al valor de 50 UDI's (unidades de inversión) por cada día y mientras dure el incumplimiento o violación, además de los daños y perjuicios. Para determinar el monto en pesos mexicanos a pagar, se deberá considerar el valor de la UDI (unidad de inversión) el día en que se haga efectivamente el pago, de conformidad con lo publicado por el banco de México para tales efectos.

Artículo 97º.- Las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la "Escritura Constitutiva", de este Reglamento y de "La Ley", así como de las demás disposiciones legales aplicables, serán decididas por arbitraje de las autoridades competentes, y de no haber acuerdo, en juicio civil.

DE LA CASA CLUB.

Artículo 98º.- Todos los condóminos que estén al día en el pago de sus cuotas de mantenimiento serán usuarios de la casa club, pudiendo ingresar 9 personas totales contando al residente, por pago de personas extraordinarias serán 15 personas totales contando al residente, y en cuestión de eventos hasta 40 personas totales contando al residente.

La administración puede prohibir el acceso a la casa club a los condóminos que no cumplan las normas del mismo, esta sanción podrá durar el tiempo que la administración crea necesario según la falta; esto es con el fin de guardar el buen ambiente, sano y familiar de las casas club.

La administración tiene la facultad de establecer las normas de uso y reglamentar el uso de la casa club, las cuales podrán ir cambiando con el paso del tiempo.

Artículo 99º.- Los invitados a la casa club tienen que estar acompañados siempre del condómino y este es responsable de la conducta y todos los daños, de cualquier tipo, causados por él y sus invitados, y siempre respetarán las normas marcadas por la administración para el buen uso de las instalaciones.

Artículo 100º.- No se prestará para fiestas de otras personas, no se permite cobrar la entrada. Si los invitados no son condóminos deberán entrar siempre acompañados de los condóminos.

La casa club no es sala de fiestas y siempre hay que guardar un ambiente sano, cortés con los demás condóminos, educado y familiar. Se permite música siempre con volumen bajo.

En el caso de que algún condómino no cumpla las normas marcadas en el presente reglamento o las normas y reglamento establecidos por la administración para el uso de la casa club, la administración o directamente el guardia de seguridad podrá realizar las acciones pertinentes para impedir el Incumplimiento o llamar a las autoridades correspondientes y entregarles el caso por completo.

Artículo 101°.- La cuota de mantenimiento señalada en el presente reglamento, será utilizada para cubrir lo siguiente en relación a casa club:

1. Mantener en buen estado de limpieza, presentación y mantenimiento de los bienes e instalaciones de la CASA CLUB.
2. Realizar las obras urgentes que exijan la seguridad, integridad y salubridad de la CASA CLUB.
3. Mantenimiento de jardinería ubicada en las áreas verdes de la CASA CLUB.
4. Mantenimiento y limpieza de las instalaciones de la CASA CLUB.
5. El pago del consumo de energía eléctrica, agua y drenaje de la CASA CLUB.
6. Servicio de control de acceso a la CASA CLUB.
7. Apertura y cierre de la CASA CLUB.
8. Conservar la alberca en óptimas condiciones para su uso con el debido control de la calidad del agua.
9. Mantener el mobiliario del salón de eventos y del área de alberca en buenas condiciones.

Artículo 102°.- Las unidades privadas cercanas a la CASA CLUB tienen el beneficio de la cercanía al mismo club; pero aceptan también que tendrán el inconveniente del tráfico y las reuniones o pequeñas fiestas que ahí se realizarán.

Artículo 103°.- Se entenderá por eventos exclusivos aquellos en los que el cliente tendrá uso exclusivo del área de salón que se encuentra en la CASA CLUB. El área de salón corresponde al espacio techado donde pueden colocarse mesas y sillas.

En ningún caso habrá exclusividad para el uso del área de alberca, podrá hacerse uso de la misma, solamente cuando así lo autorice la Administración de la Privada y será en uso compartido y convivencia con cualquier otra persona del Fraccionamiento que decida ir y tenga derecho al uso de las instalaciones de la CASA CLUB.

Durante la celebración de eventos exclusivos, no se podrá hacer uso exclusivo del área de alberca cuando se trate de días feriados, viernes, sábados y domingos considerando que estos días son en lo general días de descanso.

En caso de que EL CONDOMINO desee hacer un evento exclusivo, deberá consultar con la Administración de la Privada si a la fecha deseada está disponible, en caso de ser así efectuará hacer un pago no reembolsable por la cantidad de \$1,000.00 pesos (un mil pesos 00/100 MN).

De la misma manera se deberá efectuar un pago por concepto de depósito en garantía por la cantidad de \$ 1,000.00 pesos (un mil pesos 00/100 MN), previendo de esta manera los daños que se puedan ocasionar durante el evento o que se utilizare la alberca y trajera como gasto un servicio de limpieza extraordinario. En caso de algún daño o desperfecto en la casa club ocasionado en algún evento privado la Administración del Fraccionamiento hará la reparación de los daños del depósito en garantía, no eximiendo al residente de la responsabilidad del pago del daño en caso de que este supere el depósito en garantía. En el caso de no encontrar ningún desperfecto y no haber violado ninguna norma del reglamento se regresará el depósito en garantía integro a EL CONDOMINO. Los invitados a los eventos privados deberán estar siempre y en todo momento acompañados por el residente dentro de las instalaciones, siendo estos los responsables de hacer que sus invitados respeten al pie de la letra lo que se estipula en este reglamento y en los contratos que se les entregan al momento de rentar.

En el área de salón o techada no habrá restricción de días para celebrar eventos exclusivos, siempre y cuando a la fecha esté disponible.

Artículo 104°.- El horario para el uso de la alberca será de 7:00 a.m. a 10:00 p.m., el horario para el uso del resto de las instalaciones es de 7:00 a.m. a 10:00 p.m. con extensión hasta las 12:00 a.m. en caso de eventos.

Artículo 105°.- El Condómino se compromete a hacer un uso adecuado de las instalaciones y a respetar las normas de la Casa Club.

- El Condómino es responsable de cualquier daño causado a las instalaciones durante el evento.
- Está prohibido el uso de la alberca, en eventos a menos que se acuerde lo contrario y se asuman los gastos adicionales.
- Los vehículos deberán de estacionarse en los cajones de estacionamiento, de no haber disponibles el guardia les indicara las áreas comunes donde se pueden estacionar.

Artículo 106°.- Normas de Uso de la Alberca de Casa Club Punta Arena.

1. Ducharse Antes de Entrar a la alberca: Todos los usuarios deben ducharse antes de entrar a la alberca para mantener el agua limpia y libre de contaminantes.

2. Ropa de Baño Adecuada: Es obligatorio usar ropa de baño adecuada al ingresar a la alberca. No se permite el uso de ropa de calle, jeans, camisetas o cualquier otra prenda no diseñada para nadar.

3. No Correr: Está prohibido correr en el área de la alberca. Las superficies mojadas pueden ser resbaladizas y causar accidentes.

4. Supervisión de Niños: Los niños menores deben estar siempre bajo la supervisión directa de un adulto responsable mientras estén en la alberca.

5. Prohibición de Alimentos y Bebidas: No se permite consumir alimentos o bebidas dentro de la alberca.

6. Prohibición de Objetos Peligrosos: No se permite el uso de objetos peligrosos o contundentes dentro de la alberca, como juguetes duros, pelotas grandes, flotadores rígidos, etc.

7. Evitar Conductas Peligrosas: Se deben evitar conductas peligrosas como empujar, saltar de manera brusca, peleas de agua o cualquier otro comportamiento que pueda poner en riesgo a los usuarios.

8. No Ingresar Enfermo: Las personas con enfermedades infecciosas, heridas abiertas, infecciones de la piel, ojos, oídos o cualquier otra condición de salud que pueda afectar a otros no deben ingresar a la alberca.

9. Uso de Flotadores: Los niños y personas que no sepan nadar deben usar flotadores adecuados y siempre estar bajo la supervisión de un adulto. No se permite el uso de flotadores inflables grandes que puedan obstruir la visibilidad.

Normas de Uso de la de Casa Club Punta Arena, tienen como objetivo garantizar la seguridad y el disfrute de todos los usuarios de la alberca. El incumplimiento de estas reglas puede resultar en la expulsión inmediata de Casa Club y posibles sanciones adicionales.

FIRMA DEL REGLAMENTO

He leído, comprendo y acepto las disposiciones del presente reglamento de propiedad en condominio horizontal de Privada Punta Arena, y estoy de acuerdo con el mismo, por lo que me comprometo formal y cabalmente, yo, mi familia, cualquier invitado, inquilino a usuario mío a que lo respetemos, comprendo que al ser residente de Punta Arena, estoy formando parte de un conjunto de residencias con estilo y modo de convivencia que en gran parte se expresa en este reglamento y que es la que busco para mi familia y para mí. Estoy consciente que solo con el cumplimiento de estas normas lo podemos lograr.