

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO “PUNTA ESMERALDA”

El “condominio punta esmeralda” y cada una de las unidades de propiedad privativa que lo integran quedara sujeto; así como los propietarios, usufructuarios, casa habientes, titulares de derechos, o simples ocupantes por cualquier titulo y sobre cualquier unidad, al reglamento que se articula y establece a continuación y que representa el vinculo que los une o unirá y la gestión de los intereses comunes y regulara los derechos y obligaciones de la comunidad, siendo el documento destinado a poner de manifiesto dicha regulación frente a terceros; en consecuencia, por el hecho mismo de la adquisición; y en su caso, por la simple ocupación y uso de una o varias unidades de que consta el condominio, el propietario, propietarios; titulares de derechos por cualquier titulo, o simples ocupantes quedan sujetos en los términos del siguiente:

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO “PUNTA ESMERALDA”.

CAPITULO I.

DISPOSICIONES GENERALES.

PRIMERO. Para los efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones:

CODIGO: El Código Civil para el Estado de Nayarit.

LEY: La ley que regula el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Nayarit.

CONDOMINIO: Al régimen de propiedad en condominio que se constituye sobre “El Inmueble” y se denominará “CONDOMINIO PUNTA ESMERALDA”.

UNIDAD CONDOMINAL: El conjunto de unidades de propiedad exclusiva, con los bienes de uso común, que conformarán el condominio y harán posible su aprovechamiento por un grupo de titulares.

CONJUNTO CONDOMINAL: El conjunto de condominios construidos en un solo predio.

CONDOMINO: La persona física o moral titular del derecho real de propiedad sobre una o más unidades de propiedad exclusiva del condominio.

UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O UNIDAD PRIVATIVA: Los bienes de uso privativo de cada uno de los condóminos.

BIENES DE USO COMUN O AREAS COMUNES: Todas aquellas áreas o bienes de propiedad común que no se encuentren definidos en esta escritura o sus anexos como bienes de propiedad exclusiva y en general los bienes a que se refiere la fracción III (tercera) del artículo 22 veintidós de la ley que regula el régimen de propiedad en condominio de bienes inmuebles para el Estado de Nayarit.

PARTE ALICUOTA O PORCENTAJE INDIVISO: El derecho de los condóminos sobre los bienes de uso común, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad exclusiva en relación al valor total del condominio.

ASAMBLEA: La reunión de los condóminos celebrada previa convocatoria, para proponer, discutir y en su caso, resolver asuntos de interés común a los condóminos, quienes como tal son el órgano supremo del condominio.

REGLAMENTO: El reglamento interior de Administración del condominio.

AYUNTAMIENTO: El ayuntamiento constitucional de Bahía de Banderas, Nayarit.

ESCRITURA CONSTITUTIVA: La Escritura Pública en donde se constituye el Régimen de Propiedad en Condominio.

GASTOS COMUNES: Las erogaciones por concepto de gastos de presentación; conservación y operación de los bienes comunes del condominio y por concepto de aportación al fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y al fondo de reserva para imprevistos para la adquisición y reposición de implementos y maquinaria.

OCUPANTE: Significa el condómino titular de una o varias unidades privativas así como sus familiares, invitados o cualquier persona que por cualquier título ocupe cualquier finca integrada al condominio o cualquier persona que se encuentre, aún de manera accidental en el condominio.

CAPITULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS.

SEGUNDO. El derecho de cada condómino sobre los bienes de uso común del condominio, será proporcional al porcentaje de su unidad privativa, fijado en la escritura constitutiva.

El derecho de copropiedad sobre las áreas comunes del condominio, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la unidad privativa respecto de la cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los bienes de uso común del condominio no es susceptible de división.

TERCERO. Cada condominio podrá servirse de los bienes de uso común y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

CUARTO. Cada condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad privativa con las limitaciones y prohibiciones que establecen la ley, la escritura constitutiva y el presente reglamento y la escritura o título traslativos del dominio.

Cada unidad privativa ha constituido o está destinado a constituir unidad indivisible en la cual se construirá(n) una o varias fincas según sea el caso con fines de habitación unifamiliar exclusivamente, quedando estrictamente prohibido destinar cualquier inmueble integrado al condominio "Punta Esmeralda" a la utilización bajo el sistema conocido como "tiempo compartido" cualquiera que sea la expresión que se utilice para designarlo pero entendiéndose aquel por medio del cual, terceros adquieren el derecho de usar, gozar o disfrutar de una o varias unidades habitacionales, los bienes muebles que en ella(s) se encuentren y en su caso, las instalaciones, áreas y servicios comunes, limitado el ejercicio de tal derecho a un número de días al año y un periodo de años.

Tampoco podrán ser objeto de venta o arrendamiento partes de las fincas, como piezas, cuartos de servicio, con excepción de los lugares de estacionamiento de vehículos (en su caso), que podrán ser arrendados a otro condominio. El incumplimiento de estas disposiciones podrá originar, según fuera el caso, la rescisión del contrato que originó la posesión del inmueble o la enajenación forzosa de la correspondiente unidad privativa conforme a procedimiento que en vía sumaria se siga en contra del infractor responsable previo el acuerdo de la asamblea de condóminos, en los términos de los artículos 49 cuarenta y nueve de la ley.

El condómino y su arrendatario, o cualquier otro cesionario del uso, tiene las mismas obligaciones ante los demás condóminos, y acordarán entre sí, en que casos el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, en todo caso, el condómino y el usuario son solidariamente responsables de las obligaciones de la unidad privativa en relación con el condominio.

QUINTO. Para la realización de obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observaran las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de conservación, seguridad, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador, previa licencia, en su caso, de las autoridades del ayuntamiento que correspondan, bastando la conformidad del comité de vigilancia, y sin necesidad del acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando dicho fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea de

condóminos, a fin de que conforme lo previene el presente reglamento, resuelva lo conducente.

- II. Para realizar obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del condominio, u obras que, sin ser necesarias si lo aumenten, requerirán el 51% (cincuenta y uno por ciento) del total de votos de los condóminos, reunidos en asamblea, y
- III. Las reparaciones o reposiciones urgentes, en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuadas por los condóminos, en caso de faltar el administrador, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento.

En ningún caso se realizaran obras que puedan poner en peligro la estabilidad o conservación, o que afecten la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque solo sea a un condómino, ni que demeriten cualquier unidad privativa, en los dos últimos casos, las obras podrán llevarse a cabo, si existe acuerdo unánime entre los condóminos y, en el ultimo, además, si se indemniza al afectado a su entera satisfacción. Si las modificaciones solo se refieren a obras, deberá contarse con los permisos del ayuntamiento correspondiente y, en caso de que dichas obras modifiquen espacio, áreas libres o estacionamientos, deberán contar además con la autorización del departamento de obras públicas correspondiente y las autorizaciones de urbanización y planeación.

SEXTO. Cada condómino u ocupante hará uso de su unidad privativa en forma ordenada y tranquila, no podrá en consecuencia destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni afectarla a fines diversos de los convenidos expresamente, tampoco podrán ejecutar actos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometan la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Al condómino u ocupante que viole estas disposiciones, se le aplicará lo dispuesto por el artículo 49 de la ley.

SEPTIMO. Cada condómino que desee realizar alguna obra en su unidad privativa podrá hacerlo solamente previa autorización por escrito del comité de vigilancia.

OCTAVO. Todos los condóminos estarán obligados a contribuir al fondo de reserva y al fondo de gastos de administración que se requieran para que el condominio funcione normal y eficientemente, y se pueda administrar y mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, siendo obligación de cada condómino aportar, en proporción a su porcentaje de indiviso las cantidades necesarias para cubrir los gastos mencionados.

Los condóminos deberán pagar las cuotas ordinarias a su cargo por bimestres adelantados, sin necesidad de requerimiento de pago o gestión de cobro alguna, en las oficinas de la administración, dentro de los cinco primeros días del bimestre, otorgándose a aquellos condóminos que cubran sus cuotas por adelantado un descuento del 5% por pronto pago. Lo anterior independientemente de que se usen o no sus unidades privativas, las arrienden o en cualquier otra forma concedan su uso a terceras personas.

Una vez realizadas las aportaciones de los condóminos, se crearán dos fondos, uno para aplicarlo a los gastos de mantenimiento, y otro de reserva para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba incrementarse el patrimonio del condominio. El importe de cada uno de los fondos será determinado por la asamblea general, en el presupuesto anual de gastos de administración de mantenimiento que formule el administrador y que apruebe la propia asamblea.

Para la creación del fondo de reserva para adquisición y reposición de maquinaria e implementos, los condóminos al momento de recibir la posesión de su unidad privativa, independientemente de los depósitos antes estipulados, cubrirán una cantidad equivalente al cien por ciento del importe de la cuota bimestral establecida para administración y mantenimiento.

Mientras el fondo de reserva no se utilice, las cantidades que lo integran y los depósitos constituidos deberán invertirse por el administrador, en valores de renta fija redimibles a la vista. Por lo que toca al fondo común de mantenimiento y administración, si al final del ejercicio de que se trate existe remanente, la asamblea podrá determinar su reembolso a los condóminos, en la misma proporción en que lo hayan pagado.

Cuando estos fondos no fueren suficientes para sufragar cualquier gasto común o extraordinario, cada condómino deberá aportar la cuota adicional que acuerde la asamblea, para lo cual el administrador convocará a la asamblea correspondiente, para que se le provea de recursos y se autorice el gasto.

NOVENO. Se consideran gastos comunes los siguientes:

A). Todas las erogaciones que se hagan para la conservación, reparación, reposición, sustitución, adición, mejoras, operación y mantenimiento del condominio y de sus áreas comunes y de aquellas áreas comunes que puedan ser usadas por todos los condóminos del condominio, así como cualquier otro gasto que la asamblea determine realizar.

B). El costo de consumo de agua, energía eléctrica, servicio telefónico, y demás servicios que se utilicen en o con motivo de los bienes y servicios de uso común, y de los que se utilicen en las áreas comunes que puedan ser usadas por todos los condóminos del condominio.

C. Los que se eroguen para asegurar la estabilidad, funcionalidad, salubridad, estética y comodidad del condominio.

D). Las retribuciones, cualquiera que sea su monto, que se cubran al administrador, profesionistas, peritos, empleados, técnicos, empresas y demás personas que presten un servicio para la administración y mantenimiento del condominio.

E). El costo de los materiales, equipos, enseres, implementos y demás elementos utilizados para la operación, administración, mantenimiento y reposición de los bienes y servicios de uso común.

F). Los impuestos, derechos y demás cargas fiscales que graven los bienes y servicios de uso común.

G). El importe de las primas de seguros que contrate el administrador con instituciones de seguros legalmente establecidas, para cubrir la responsabilidad civil general del condominio, cuando menos contra huracán, terremoto, explosión, incendio, y además los que acuerde la asamblea general, cuidando que al contratar las pólizas, la aseguradora en cuestión acepte renunciar al derecho de subrogación.

DECIMO. Cuando algún condómino no pague las cuotas determinadas en el plazo señalado para su pago, deberán pagar un recargo que será determinado, por la asamblea general, y a falta de tal determinación, un interés igual a los recargos que aplica la secretaria de hacienda y crédito público a los contribuyentes morosos.

Cuando algún condómino se constituya en mora, el administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los demás condóminos, en proporción al valor de sus unidades privativas, hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse esta, el administrador reembolsara a los efectos por dicho recargo las cantidades que hubiesen aportado, más los intereses en la proporción que les corresponda.

DECIMO PRIMERO. El acta de la asamblea en que se determine el pago de cuotas o en que se distribuyan los gastos de mantenimiento o gastos efectuados, será protocolizada ante notario público, anexando el estado de cuenta que expida el administrador y firmado por el presidente del comité de vigilancia adquirirá la calidad de título ejecutivo para su cobro, en términos del artículo 48 de la ley.

DECIMO SEGUNDO. En el caso de condóminos morosos, el administrador procederá a tomar las acciones legales que estime pertinentes, para exigirles cumplan con sus pagos, y si así lo determina el comité de vigilancia, procederá además a suspenderles los servicios tales como agua, energía eléctrica, recolección de basura, etc., siempre que tales servicios los proporcione directamente el condominio.

DECIMO TERCERO. Cuando por negligencia de alguno de los condóminos, sus familiares o invitados, se causen daños a los bienes y servicios de uso común, los responsables tendrán la obligación de pagar tales daños. En caso de no hacerlo inmediatamente, se considerará al condómino como deudor moroso.

Los condóminos serán solidarios entre si y no harán ni dejarán de hacer a las personas que en cualquier forma utilicen los bienes y servicios de uso común, nada que pueda menoscabar su buen funcionamiento ni la moralidad que debe caracterizar la conducta de quienes habitan el condominio. Por lo tanto, los condóminos, su familia e invitados deberán utilizar los mencionados bienes de manera ordenada, tranquila, y conforme a la moral y las buenas costumbres.

DECIMO CUARTO. El condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado por la rescisión del contrato o para que se le obligue a vender sus derechos en subasta pública, respetándose el derecho al tanto, a favor del inquilino, si lo hubiere, o de los demás condóminos, en ese orden, en los términos del presente reglamento. El ejercicio de estas acciones será resuelto en asamblea de condóminos, por un mínimo de 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los votos del condominio. Lo anterior, se entiende sin perjuicio de que se demande al deudor moroso por el pago de sus cuotas, en la vía ejecutiva civil, en base al artículo 48 de la ley.

DECIMO QUINTO. Si quien no cumple con sus obligaciones fuere ocupante no propietario, el administrador, lo demandará para que desocupe la unidad privativa, previo consentimiento del condominio, si éste se opusiera, se procederá contra ambos en los términos del artículo 49 de la ley. También es aplicable a este caso la última parte del artículo anterior.

En cualquier caso, el ocupante no propietario y el propietario serán considerados solidariamente responsables de las obligaciones que marca este reglamento.

DECIMO SEXTO. Los condóminos cubrirán el impuesto sobre propiedad raíz o predial de su unidad privativa, y la parte que les corresponda sobre los bienes comunes, así como los demás impuestos o derechos que, en razón del condominio, sean causados por si mismos.

DECIMO SEPTIMO. Los condóminos quedan obligados a:

- 1). No almacenar en sus unidades privativas, materiales o sustancias inflamables, peligrosas, o que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad del condominio y de sus ocupantes o una molestia para los mismos.

2). Tomar precauciones para evitar robos en sus unidades privativas, quedando entendido que las personas al servicio del condominio vigilarán los bienes comunes, pero no tendrán obligación de cuidar las unidades privativas.

3). No operar con altos volúmenes de sonido aparatos de radio, televisores, y en general toda clase de aparatos de sonido o ruidos de cualquier índole, siendo obligatorio el reducir estos ruidos al máximo de las 9 de la noche a las 9 de la mañana.

4). No hacer conexiones eléctricas a cables que no pertenezcan a sus unidades privativas como en las áreas comunes. No se podrán instalar antenas parabólicas para recepción de señales televisivas vía satélite.

Para la instalación de equipos de recepción o transmisión de señales o sonidos de cualquier tipo; construcción, instalación y mantenimiento de cables, sistemas de alumbrado, ductos o sistemas o medios para comunicación o transmisión de energía eléctrica, de teléfonos, radios, televisiones, fluidos, emanaciones o cualquier otro(s) aparato(s) visible(s) desde el exterior de la finca construida en la unidad privativa se requerirá el consentimiento previo del comité de vigilancia.

Los ocupantes se abstendrán de colocar en las fincas anuncios o letreros de cualquier tipo, ya sean de carácter político, comercial o religioso, salvo aquel en que se de nombre a la casa o el de su propietario.

El administrador estará autorizado para retirar, sin previo aviso y sin responsabilidad alguna cualquier elemento extraño que invada zonas o áreas comunes.

5). No utilizar colores llamativos en la decoración de terrazas o cualquier otra decoración, incluyendo cortinas y elementos que aún estando dentro de la casa puedan ser vistas desde las áreas comunes del condominio.

6). Por razones de seguridad y operación, el acceso a las áreas comunes de servicios, y al equipo común como máquinas, equipo de operación y mantenimiento, estará restringido y el administrador o las personas que este ultimo designe serán las únicas que podrán tener acceso y realizar las obras de mantenimiento y reparación así como tomar las decisiones que de acuerdo con sus atribuciones le corresponde.

7). Cada propietario usará las áreas comunes de tal manera que no afecte de forma adversa el uso y disfrute por otros propietarios u ocupantes. En general los propietarios no deberán causar ningún disturbio o molestias a otros propietarios en el uso de las áreas comunes.

8). Fiestas y reuniones no se deberán realizar en las áreas comunes sin el previo permiso escrito del administrador del condominio.

- 9). Sin excepción todos los visitantes deberán obtener un pase de visitante por el administrador del condominio.
- 10). Por seguridad, ningún visitante será admitido en el condominio al menos que sea invitado por un propietario u ocupante, y tenga su pase de visitante.
- 11). Los visitantes que se encuentren en el condominio sin el pase de visitante, o que en opinión del administrador o el condominio, implique un riesgo a la seguridad, se le requerirá que abandone el condominio de inmediato, mediante el aviso del administrador del condominio.
- 12). El condominio es considerado propiedad privada y se deberán tomar precauciones cuando un propietario invite nuevos conocidos al condominio.
- 13). A fin de asegurar la seguridad de los propietarios y ocupantes, el administrador tendrá el derecho absoluto de negar el acceso al condominio a cualquier visitante.
- 14). Ningún propietario u ocupante podrá llevar vasos, botellas o utensilios de vidrio a la alberca o sus alrededores.
- 15). Niños menores de 12 años de edad deberán ser acompañados y supervisados por un adulto siempre que se encuentren en las áreas comunes.
- 16). Propietarios y ocupantes son responsables del comportamiento de sus niños y se deben asegurar que tales no molesten a otros propietarios o causen daños a la propiedad de otros propietarios o a las áreas comunes.
- 17). Los niños no podrán jugar o hacer ruido en los corredores o estacionamientos.
- 18). El uso de camastros y mobiliario exterior será bajo la base de el que llegue primero. Propietarios y ocupantes no podrán de forma unilateral reservar camastros por extensos periodos de tiempo colocando artículos personales en dichos camastros y luego abandonándolos para su uso posterior.
- 19). El uso de las instalaciones deportivas, recreativas o de servicio, será bajo la base de el que llegue primero, a menos que se permitan reservaciones por el administrador.
- 20). No se permiten las colectas o promoción en las áreas comunes sin el consentimiento del administrador del condominio.
- 21). El uso de las áreas comunes e instalaciones, incluyendo albercas, será a riesgo propio del propietario, usuario, visitante u ocupante.

22). El condominio no será responsable por daños a cualquier propietario u ocupante derivados de cualquier causa, ya que en todo momento el uso de las instalaciones y áreas comunes es bajo la propia responsabilidad del usuario. Los propietarios y ocupantes son responsables de su propia seguridad en todo momento.

23). Dado que las superficies mojadas pueden ser peligrosas, propietarios y ocupantes deberán tener precaución en las áreas de alberca, y en todas las áreas exteriores y entradas del edificio durante y después de lluvia. Es requerido siempre calzado en las áreas comunes.

24). Los propietarios deberán cumplir con las reglas expuestas en todas las instalaciones recreativas. Los propietarios y ocupantes serán responsables del cumplimiento de tales reglas incluyendo sin limitar las expuestas en club de playa y albercas.

25). Niños menores de 12 años de edad deberán ser acompañados por un adulto mientras nadan en las áreas de alberca. No se permiten clavados, trepar o brincar de ninguna estructura o alrededor de la alberca. Los propietarios y ocupantes deberán observar las marcas de profundidad (localizadas en cada lado de la alberca), antes de entrar a la alberca. No hay salvavidas en las albercas. Las albercas, incluyendo sin limitar los equipos e instalaciones de recreo, en donde estos se encuentren, implican riesgos, por lo que los propietarios y ocupantes deberán tener extremo cuidado cuando usen los mismos.

26). El condominio o los propietarios no serán responsables por ningún daño, herida o pérdida de vida causado por el uso de alberca, los equipos e instalaciones de recreo.

27). Ni los propietarios, ocupantes o visitantes pueden dejar vehículos desatendidos en los accesos o en áreas de mantenimiento o descarga.

28). Los estacionamientos de visitantes estarán disponibles bajo la base de el que llegue primero. La reparación de vehículos motorizados, lanchas, tablas de surfear u otro equipo, y/o almacenaje de tal equipo no está permitido en los estacionamientos del condominio.

29). Los visitantes no podrán estacionarse en ninguna otra área de estacionamiento que no sea el estacionamiento de visitantes.

30). Ninguna persona podrá utilizar el estacionamiento para minusválidos a menos que tenga un impedimento físico comprobado.

31). Permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en los bienes comunes del condominio, colaborando en todo momento con los arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, en especial en lo que se

refiere a las canalizaciones y conductos comunes, igualmente deberán permitir las vistas del administrador a sus unidades privativas, con objeto de verificar que se esta cumpliendo con lo establecido en el presente reglamento, en la escritura constitutiva y en la ley.

32). Presentar al administrador cualquier contrato que pretenda celebrar de arrendamiento o de cualquier otro tipo, en el cual se conceda el uso de las unidades privativas, así como las renovaciones de estos, con el fin de que se verifique que están ajustados a lo dispuesto en el presente reglamento, en la escritura constitutiva y en la ley, y para que, en su caso, sean autorizados. En todos los casos, a dichos contratos se anexara una copia del presente reglamento para el efecto de que los contratantes se sujeten a los derechos y obligaciones que les sean aplicables como ocupantes del condominio. No obstante lo anterior, el condómino seguirá siendo personalmente responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas por el reglamento, el acta constitutiva y la ley.

Cada uno de los contratos a que se hace referencia en el párrafo anterior, deberá contener una cláusula que establezca que será motivo de terminación anticipada del mismo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que establece el reglamento, acta constitutiva o la ley.

33). Concurrir a las asambleas de condóminos, por si o por medio de representante autorizado.

34). No mantener en las unidades privativas ni en los bienes comunes del condominio, animales de ninguna especie, sin previa autorización expresa del comité de vigilancia.

35). La única excepción al párrafo anterior, en la cual no será necesario el permiso y solo se tendrá que dar un aviso al comité de vigilancia que cumplan con las medidas sanitarias correspondientes, es en caso que los condóminos deseen poseer animales domésticos, entendiéndose como tales únicamente los siguientes: perros de hasta 50 cms. de altura, gatos, peces de cualquier especie y aves domésticas que no emitan ruidos molestos. En el caso de perros y gatos se permitirá un máximo de dos mascotas por condominio.

El comité de vigilancia deberá en cada caso de otorgamiento de permiso(s) imponer las condiciones que juzgue pertinentes y el monto de las infracciones por la violación de las mismas estando facultado para revocar los permisos en su caso.

35.1). Se prohíbe en todo momento molestar, capturar, cazar y comercializar las especies animales presentes en toda el área del “condominio”.

35.2). Todas las mascotas de propietarios y usuarios del “condominio”, deberán ser registradas ante el “administrador del condominio”, para tales

efectos será necesario contar con las autorizaciones o licencias que marque la ley.

35.3). Todas las mascotas deberán de portar una placa de identificación con la fecha de la última vacunación; de no ser así, serán retirados fuera de la comunidad.

35.4). Por motivos de seguridad, los dueños de mascotas deberán asegurarse de que estas no salgan de su propiedad o deambulen en las áreas del "condominio", debiendo estar en todo momento bajo completo control de sus propietarios.

35.5). Las áreas que se destinen para el alojamiento de mascotas dentro de cada propiedad deberán mantenerse limpias y en buen estado, evitando efectos ambientales indeseables.

35.6). Se prohíben las especies peligrosas, y aquellas que generen ruido u olores desagradables.

35.7). Los propietarios o sus empleados domésticos deberán acompañarlas todo el tiempo cuando se encuentren en las vialidades o áreas comunes permitidas.

35.8). Siempre deberán salir con correa y bozal (en su caso).

35.9). Los desechos de las mascotas se deberán retirar de inmediato por cuenta del propietario, en caso de primera infracción se le aplicará al condómino propietario de la mascota una multa de uscy \$100.00 (cien dólares 00/100 moneda de los estados unidos de América), en segunda infracción uscy \$200.00 (doscientos dólares 00/100 moneda de los estados unidos de América), para la tercera infracción se obligará al propietario a retirar la mascota del condominio.

35.10). El condómino estará obligado a mantener el hábitat de sus mascotas en las mejores condiciones de limpieza y mantenimiento, dentro del área privativa quedando prohibido instalarlas en las áreas de servidumbre marcadas en cada lote, evitando que sean visibles desde las áreas comunes del desarrollo.

35.11). Todas las mascotas que se encuentren dentro del condominio deberán de contar con la instrucción necesaria, con el fin de evitar que ataquen a las personas que se encuentren en el condominio, y que se encuentren en condiciones de depositar sus desechos fisiológicos en los lugares destinados por sus propietarios, con el objeto de que nunca realicen tales actividades fuera de la unidad privativa de su dueño; en caso de que se detecte cualquier tipo de mascota que carezca de la instrucción suficiente para cumplir lo anterior, será retirada del condominio.

36). Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus unidades privativas, así como las instalaciones y servicios propios.

En caso de que uno o mas condóminos descuidaren el mantenimiento de sus unidades privativas de tal manera que, a criterio del administrador o del comité de vigilancia, se considere que esa omisión menoscaba la buena apariencia del condominio, se notificará a los condóminos responsables los trabajos y obras que, a su juicio, se requieran, a fin de que los realicen en un término máximo de 60 sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de notificación. Si esto no ocurre, el administrador podrá ordenar las obras a costa del condominio.

37). Cumplir y hacer que sus familiares, empleados, inquilinos y visitantes cumplan con lo estipulado en el reglamento, el acta constitutiva, la ley y la concesión de zona federal marítima terrestre de que disfrute el condominio, así como a pagar los derechos de esta última.

Las visitas o invitados al “condominio” deberán registrarse en el control de acceso, siendo responsabilidad de su anfitrión el comportamiento de las mismas dentro del “condominio” y con respecto al uso de instalaciones y áreas comunes.

Los habitantes, usuarios y visitantes del “condominio” deberán estacionar sus vehículos en los lugares señalados para ello dentro del mismo, sin que se permita el estacionamiento en otras áreas o en los carriles de circulación de las vialidades.

En las calles de circulación restringida por la dimensión de su carril, se estará a la cortesía del conductor del vehículo que esté más cercano a un área de retorno o espera para ceder al vehículo circulando en sentido opuesto.

38). No utilizar los servicios del personal del condominio para tareas ajenas al mismo y a no dar a estos gratificaciones o propinas. Se abstendrán de instruir en forma directa o de cualquier manera interferir con el personal al servicio de la “administración del condominio”. Cualquier queja, instrucción u observación deberá ser presentada invariablemente al administrador para que sea este el que tome las providencias del caso.

39). No colocar, construir, reparar o mantener vehículos ni embarcaciones, o cualquier otro bien, fuera de los lugares que estén especialmente destinados para ello. Debiendo en todo momento evitar que dichos bienes tengan un aspecto sucio o de abandono.

Solo estará permitido el estacionamiento de vehículos del área de vialidad a fin de no estorbar o dificultar esta.

Como área de estacionamiento deberán utilizarse las destinadas para ello dentro del condominio o de las unidades privativas.

40). Mantener en todo momento, tanto en el interior como en el exterior, en perfecto estado de limpieza la unidad privativa. Por ningún motivo deberán de depositar o arrojar basura o desperdicios fuera de los lugares destinados al efecto. Toda la basura deberá ser conservada dentro de depósitos cerrados e higiénicos.

La basura y desperdicios se deberán poner en los recipientes apropiados localizados en las áreas designadas por el “administrador del condominio”. Cualquier desperdicio de comida deberá ser firmemente sellada a fin de evitar la proliferación de plagas.

41). Abstenerse de practicar deportes o juegos que puedan poner en peligro o signifiquen molestias a los demás condóminos o que perturben la tranquilidad del condominio.

P). No tender ropa en los pretilos, ventanas, balcones o cualquier otro lugar con vista al exterior de la unidad privativa, excepto en los lugares específicamente señalados para tal fin. Igualmente deberán abstenerse de sacudir alfombras o tapicerías dentro de los límites del condominio.

42). A prestar fianza de compañía autorizada a favor de la administración del condominio para garantizar el pago fiel y oportuno de sus cuotas ordinarias y extraordinarias a que se refieren los puntos octavo y noveno de este reglamento.

El administrador deberá exigir la exhibición de fianza cuyo monto deberá amparar al menos el importe de 365 días de salario mínimo vigente en el distrito federal o la que determine en su momento la asamblea.

El incumplimiento reiterado a juicio del comité de vigilancia dará acción para que el administrador inicie el procedimiento a que se refiere el artículo 49 de la ley.