



NOTARIO PUBLICO ANTONIO PANO MENDEZ
DISTRITO DE TABASCO
ACAPULCO, GUERRERO

**REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL
PENINSULA DIAMANTE.**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
DEFINICIONES**

**CAPITULO II
DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA**

**CAPITULO III
DE LAS AREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMUN**

**CAPITULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS
DERECHOS
OBLIGACIONES**

**CAPITULO V
LIMITACIONES**

**CAPITULO VI
DEL PATRIMONIO, FONDOS, GASTOS Y OBLIGACIONES FISCALES**

**CAPITULO VII
DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINOS**

**CAPITULO VIII
DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**CAPITULO IX
DEL ADMINISTRADOR**

**CAPITULO X
SANCIONES**

**CAPITULO XI
AMENIDADES**

- SECCION 1 UNO: DE LOS ESTACIONAMIENTOS
- SECCION 2 DOS. ALBERCAS, JACUZZIS, ASOLEADEROS Y AREAS ALEDAÑAS
- SECCION 3 TRES. GIMNASIO Y SPA
- SECCION 4 CUATRO. SALON DE USOS MULTIPLES
- SECCION 5 CINCO. AREA DE JUEGOS INFANTILES
- SECCION 6 SEIS. AREAS VERDES Y AJARDINADAS
- SECCION 7 SIETE. GENERALIDADES Y VISITANTES

**CAPITULO XII
DESTRUCCION Y EXTINCION**

**CAPITULO XIII
INDIVISOS**

**CAPITULO XIV
TRANSITORIOS**

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- El Régimen de Propiedad denominado **CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE**, localizado en los lotes **CP-03, CP-04 Y CP-05, DEL SUB CONJUNTO CONDOMINAL 1 (UNO)**, PERTENECIENTE AL CONJUNTO

COTEJADO

CONDOMINIO MAESTRO PACIFIC PLACE, UBICADO EN EL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA CONOCIDA COMO COPACABANA, "PLAYA DIAMANTE" DE LA CIUDAD Y PUERTO DE ACAPULCO, GUERRERO, estará regido por el presente REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, por su ESCRITURA CONSTITUTIVA, por el REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO MAESTRO PACIF PLACE, en lo que le resulte aplicable, por las disposiciones contenidas en la LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO, vigente, supletoriamente por el Código Civil del Estado de Guerrero, así como por las demás leyes y reglamentos que le traigan causa.

ARTÍCULO 2.- EL CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, que a su vez forma parte del SUBCONJUNTO CONDOMINIAL 1 (UNO), que a su vez forma parte del conjunto Condominio Maestro PACIF PLACE, está conformado por 5 cinco Condominios Residenciales como Condominio Maestro, que a su vez se constituirán en Subcondominios cuando se sujeten específicamente a Régimen Condominial.

Las disposiciones de este REGLAMENTO serán aplicables dentro del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, así como a los Subcondominios Residenciales que se sujetarán al Régimen Condominial bajo la modalidad de Subcondominio a cualquier acto que le traiga efecto y exigible a todos los CONDÓMINOS, o CONDÓMINOS de los CONDOMINIOS RESIDENCIALES, sus DEPENDIENTES Y VISITANTES, debiéndose considerar las siguientes:

DEFINICIONES:

1).- **ADMINISTRADOR:** Es la persona física o jurídica encargada de administrar en forma permanente el CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, así como encargado de administrar de forma permanente a los CONDOMINIOS RESIDENCIALES constituidos o que se constituyan en los CONDOMINIOS PARTICULARES CP-03, CP-04 y CP-05 del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE y de ejecutar los acuerdos que la ASAMBLEA GENERAL y el COMITÉ DE VIGILANCIA, así como la ASAMBLEA GENERAL y COMITÉ DE VIGILANCIA de cada uno de los CONDOMINIOS RESIDENCIALES y sus respectivas ASAMBLEAS GENERALES le encomienden, así como también será responsable de observar y hacer cumplir la ley y el presente REGLAMENTO.

2).- **AREAS COMUNES:** Son todas aquellas que se describen en la Escritura Constitutiva como tales, y que forman parte integrante del Condominio, respecto de las cuales: (i) tienen en derecho proporcional y por indiviso todos los Condóminos; (ii) todos los Condóminos tienen el derecho a usar, el derecho de uso y disfrute de las áreas Comunes, estando reguladas en la Escritura constitutiva como en el presente Reglamento y está limitado tanto por la naturaleza de tales áreas como por su destino.

De manera enunciativa y no limitativa para efectos del presente Reglamento se consideran Áreas y bienes comunes los siguientes:

Las vialidades internas vehiculares y peatonales, áreas ajardinadas, albercas, fuentes y áreas de asoleamiento, espejos de agua, lobby, salón social y bar (owners lounge), gimnasio, cuartos de máquinas, oficina de administración, spa, cocina para servicio snacks, área para mesas, salón de usos múltiples, elevadores, cubos de escaleras, motor lobby, accesos vehiculares a estacionamiento de sótano y planta baja, cajones de estacionamiento en sótano y planta baja, vialidades, banquetas, andadores internos, andador de acceso peatonal, terrazas, sala de cine, bodegas, cuarto de hidroneumático, cuarto de instalaciones de alberca, cuarto de instalaciones eléctricas e instalaciones hidrosanitarias de servicio general, azoteas, luminarias y arbotantes y Cisterna, alcantarillas y depósitos.

Los cajones de estacionamiento en sótano se consideran áreas comunes de uso exclusivo para los propietarios presentes y futuros de los Condominios Particulares integrados por los condominios Residenciales.

3).- **ASAMBLEA GENERAL DEL CONDOMINIO MAESTRO:** Es el órgano supremo del Condominio y se integra por todos los condóminos o bien por quienes por cualquier título vayan a hacerlo en lo futuro.

4).- **COMITÉ DE VIGILANCIA:** Es el órgano de administración elegido por la ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, encargado de apoyar y vigilar el trabajo del ADMINISTRADOR y tendrá las obligaciones y derechos que el presente Reglamento y Ley le confiere. El Comité de Vigilancia está constituido por los siguientes cargos: Presidente, Secretario, Tesorero, Vocales y suplentes.

5).- **CONDOMINIO MAESTRO:** Es el desarrollo residencial conocido como CONDOMINIOMAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, con el domicilio mencionado en el artículo primero del capítulo primero de este reglamento, con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda en los términos de la Escritura Constitutiva.

6).- **CONDOMINIO PARTICULAR:** Es el régimen jurídico adoptado por los siguientes condominios Residenciales:

Condominio Residencial I, (CR-I edificio 1), Condominio Residencial II (CR-II edificio 2), Condominio Residencial III (CR-III edificio 3), Condominio Residencial IV (CR-IV edificio 4) y Condominio Residencial V (CR-V edificio 5), que estos a su vez se encuentran incorporados al CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE.

7).- **CONJUNTO CONDOMINAL MAESTRO PACIFIC PLACE:** Es el régimen jurídico constituido mediante Escritura Pública número 16,408 (DIECISEIS CUATROCIENTOS OCHO), de fecha veinticuatro de julio del año dos mil nueve, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Arturo Nozario Morlet, Titular de la Notaria número Cuatro, del distrito Notarial de Tabares, en Acapulco, Guerrero, que está integrado por el CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, mismo que está compuesto por el Condominio particular 04 (CP-04), el Condominio particular 03 (CP-03) y Condominio particular 05 (CP-05) que a su vez están conformados por Condominio Residencial I, (CR-I edificio 1), Condominio Residencial II (CR-II edificio 2), Condominio Residencial III (CR-III edificio 3), (CR-IV edificio 4) y Condominio Residencial V (CR-V edificio 5).

8).- **CONDÓMINO:** La persona física, moral o jurídica que tenga la calidad de propietario de una o más UNIDADES PRIVATIVAS del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE.

9).- **CONDÓMINO PARTICULAR:** La persona física, moral o jurídica que tenga la calidad de propietario de una o más UNIDADES PRIVATIVAS de cualquier condominio Residencial que integre al CONDOMINIO MAESTRO.

10).- **UNIDADES PRIVATIVAS:** Son las superficies habitables de cada unidad o departamento de propiedad singular y exclusiva que en términos de la Escritura Constitutiva por la que se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio y del presente Reglamento, corresponde a cada Condómino en propiedad, por lo que puede disponer libremente de las mismas, con las limitaciones impuestas: (i) tanto por el destino habitacional de tales superficies; (ii) por la Escritura Constitutiva; (iii) por la Ley y (iv) por el presente Reglamento

11).- **CUOTAS ORDINARIAS:** Las cantidades que deberá cubrir el Condómino, bajo el siguiente esquema, siempre y cuando dichas Unidades privadas se encuentren terminadas y/o hayan sido entregadas a los Condóminos: (i) los Condóminos, pagarán hasta en tanto se apruebe el Presupuesto Anual y/o la Asamblea general decida otra cosa. El primer pago cubrirá las Cuotas Ordinarias por los primeros 3 meses. Las cuotas a pagar por parte de los condóminos serán las que se establezcan en este Reglamento y posteriormente en la Asamblea general y con la excepción de los gastos por pólizas de seguros del edificio que serán por indiviso, Las cuotas Ordinarias se depositarán por el Condómino en la cuenta de cheques que al efecto lleve el Condominio. Salvo que la Asamblea General de Condóminos decida otra cosa, las cantidades antes referidas como; i) Cuotas Ordinarias, se incrementarán anualmente, en el mes de Enero de cada año conforme a las necesidades del Condominio y (ii) el Grupo desarrollador pagará la cantidad que resulte de aplicar el 20% a las cuotas establecidas a cargo de los Condóminos.

12).- **FONDO DE RESERVA:** El fondo de reserva se integra por las cantidades que aporten los Condóminos, para ser destinadas a cubrir los gastos de adquisición de

COTEJADO

implementos y maquinarias con que deba contar el Condominio; obras, mantenimiento y reparaciones mayores mismas que deberán ser pagadas por los Condóminos. Cada Condómino deberá cubrir al recibir la posesión física de su unidad privativa, una cantidad igual al triple de la Cuota Ordinaria mensual a su cargo. Las aportaciones que de conformidad con este Reglamento integren el Fondo de Reserva, se depositarán en la cuenta de cheques que al efecto tenga el Condominio, y en tanto no se usen, se invertirán por el Administrador en valores de inversión a la vista de mínimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversión deberá ser autorizada por el Comité de Vigilancia. Este fondo de reserva podrá ser incrementado conforme a las decisiones de la Asamblea.

13).- CUOTAS DE REPARACION DE GASTOS: Son aquellos pagos que deben hacer los Condóminos cuando soliciten el uso (evento) de algunas de las áreas comunes del CONDOMINIO como lo son: Gimnasio, Spa, Salón de usos múltiples, Club de playa, Snack Bar, etc., con el objeto de limpiar y reparar los desperfectos que por el uso de dichos salones se generen, incluyendo reposición de consumibles, todo esto en el caso de un evento en particular de algún condómino y previa autorización del Comité de vigilancia.

14).- DEPOSITO (S) EN GARANTIA: Es la cantidad que deberán dar por adelantado los Condóminos al Administrador, por el uso (evento) en particular mencionado en el inciso 13 anterior, o bien para garantía por mudanza, con el objeto de garantizar cualquier reposición mayor que se llegase a necesitar por el paso y uso de las Áreas comunes, dichos daños pueden presentarse en: cristales, pisos, muros, interruptores, instalaciones eléctricas, sanitarias y demás equipo de dichos salones o áreas comunes, o bien desperfectos causados por mudanzas. Dicha cantidad les será reintegrada a los tres días hábiles de pasado el evento o mudanza sin que haya ningún desperfecto en tales salones.

15).- INDIVISO: Es el porcentaje que representa cada Unidad Privativa respecto a la superficie total del Condominio y que servirá de base para determinar cuantitativamente los diversos derechos y obligaciones de los Condóminos, con excepción de las Cuotas Ordinarias o Cuotas Extraordinarias. Se establecerá de conformidad con la Escritura constitutiva del Régimen Maestro una tabla de indiviso en relación al Condominio en general y otra tabla de indiviso en relación al Condominio Residencial.

16).- ESCRITURA CONSTITUTIVA: El instrumento público por el cual se hizo constar la declaración de constituir el Régimen de Propiedad en Condominio sobre CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, de conformidad con las disposiciones aplicables para tal fin, de la cual forma parte el presente reglamento.

17).- INGRESOS ESPECIALES: Son aquellos ingresos no derivados de las Cuotas Ordinarias o Cuotas Extraordinarias, como Cuotas de Recuperación de gastos, ingresos financieros, o ingresos por venta del Condominio en caso de destrucción de más del $\frac{3}{4}$ de su valor, ruina o vetustez.

18).- PRESUPUESTO ANUAL: Documento cuya elaboración está a cargo del Administrador y que estipulará todos los ingresos (incluyendo el monto de las Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias e ingresos especiales) y gastos (ordinarios o recurrentes y extraordinarios o no recurrentes) previstos para un año calendario. Dicho documento será elaborado por el Administrador en turno y aprobado en el mes de Diciembre del año anterior por la Asamblea General. Hasta en tanto no se apruebe cada presupuesto anual, continuará vigente el Presupuesto Anual anterior. Para el primer año de operación del Condominio, este presupuesto anual deberá ser elaborado y aprobado el mes previo a la entrega del Condominio.

19).- REGLAMENTO.- Reglamento de Condominio y Administración del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE.

20).- REGLAMENTO DE ADECUACIONES Y CONSTRUCCIONES: Es el reglamento de adecuaciones, instalaciones y construcciones que se emite para regular cualquier construcción y/o adaptación alguna de las Unidades Privativas del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE.

21).- LEY.- Ley de propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero.

22).- COMITÉ DE ADMISIÓN DE PROPIETARIOS: Es el comité designado por la Asamblea de Condóminos para evaluar y autorizar o negar la re-venta de cualquier



Unidad Privativa del Condominio.

23).- VISITANTE: Personas que de manera transitoria visiten a algún Condómino dentro de los Condominios Residenciales o del Condominio Maestro

24).- DEPENDIENTES: Trabajadores o personas que prestan algún servicio temporal o transitorio a los CONDOMINIOS o CONDOMINIOS PARTICULARES a los que se encuentren subordinados.

ARTÍCULO 3.- EL CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, de conformidad con el artículo 6 seis de la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO VIGENTE será por su estructura mixto y estará constituido por edificios horizontales y verticales, con departamentos, locales y lotes condominales para su futura edificación; y por su uso será habitacional y comercial. Para el caso del presente Condominio Maestro este se integra por 3 tres Condominios Particulares denominados Condominio Particular 03 CP-03, Condominio Particular 04 CP-04 y Condominio Particular 05 CP-05, y estos 3 tres integran los siguientes Condominios Residenciales: Condominio Residencial I CR-I (edificio 1), integrado por departamentos habitacionales y locales comerciales; Condominio Residencial II CR-II (edificio 2), integrado por departamento habitacionales; Condominio Residencial III CR-III (edificio 3), integrado por departamentos habitacionales; así como las huellas condominales para la futura edificación de los Condominios Residenciales que se denominarán: Condominio Residencial IV CR-IV (edificio 4) y Condominio Residencial V CR-V (edificio 5); haciendo un total de 149 (ciento cuarenta y nueve) Unidades Privativas destinadas a departamentos y 11 (once) Unidades Privativas destinadas a comercio.

ARTÍCULO 4.- En todo Contrato en que se transmita la propiedad de una Unidad Privativa, deberá hacerse constar lo dispuesto por el artículo 11 de la LEY DEL CONDOMINIO PARA EL ESTADO DE GUERRERO y hacerle entrega al adquirente de un ejemplar del presente REGLAMENTO.

CAPITULO II DE LOS BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTICULO 5.- Son bienes de propiedad privada los Condominios Residenciales identificados como Condominio Residencial I CR-I (edificio 1) de uso habitacional y comercial, Condominio Residencial II CR-II (edificio 2), Condominio Residencial III CR-III (edificio 3) de uso habitacional; así como las huellas condominales para la futura edificación de los Condominios Residenciales que se denominarán: Condominio Residencial IV CR-IV (edificio 4) y Condominio Residencial V CR-V (edificio 5); la primera es decir el Condominio Residencial I CR-I (edificio 1) de uso habitacional y comercial; la segunda y la tercera es decir Condominio Residencial II CR-II (edificio 2) y Condominio Residencial III CR-III (edificio 3) de uso habitacional y Condominio Residencial IV CR-IV (edificio 4) y Condominio Residencial V CR-V (edificio 5) para futura edificación de Unidades Privativas habitacionales.

Los Condominios Residenciales, son susceptibles de ser adquiridos por personas físicas, morales o jurídicas que tendrán el carácter de Condóminos, los cuales por el hecho de hacerlo serán titulares de dicha propiedad así como de los derechos de propiedad de una parte alcuota respecto de las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO MAESTRO en el porcentaje del indiviso que a dichos Condominios Residenciales y sus respectivas Unidades Privativas les corresponde, gozando de los derechos consignados en esta modalidad de propiedad y obligándose en todo momento a cumplir con lo establecido en éste Reglamento y en lo que le resulte aplicable con el REGLAMENTO DEL CONJUNTO CONDOMINIAL MAESTRO PACIFIC PLACE, del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE. Las Unidades Privativas de los Condominios Residenciales, serán susceptibles de ser adquiridas por personas físicas, morales o jurídicas que tendrán el carácter de Condóminos Particulares y por el hecho de hacerlo y formar parte de dicho Condominio Residencial por medio de este y su estructura legal, serán beneficiarios de las Áreas y Bienes Comunes del CONDOMINIO MAESTRO

COTEJADO

RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE y por tanto podrán gozar de estas, conforme a su naturaleza y destino ordinarios, obligándose en consecuencia a cumplir con lo establecido con este REGLAMENTO y en lo que les resulte aplicable con el REGLAMENTO DEL CONJUNTO CONDOMINAL MAESTRO PACIFIC PLACE.

ARTÍCULO 6.- El régimen de CONDOMINIO MAESTRO formalizado en la ESCRITURA CONSTITUTIVA, identifica, describe y localiza de manera individual cada uno de los 5 cinco Condominios Residenciales del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, así como sus superficies, medidas, linderos y demás especificaciones.

CAPITULO III DE LAS AREAS Y BIENES DE PROPIEDAD COMUN

ARTÍCULO 7.- AREAS Y BIENES DE USO COMUN para efectos de este REGLAMENTO se clasifican en:

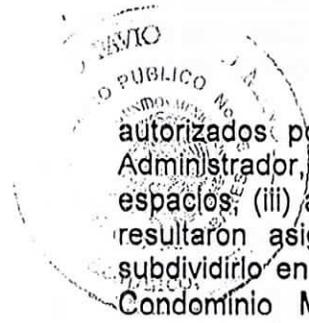
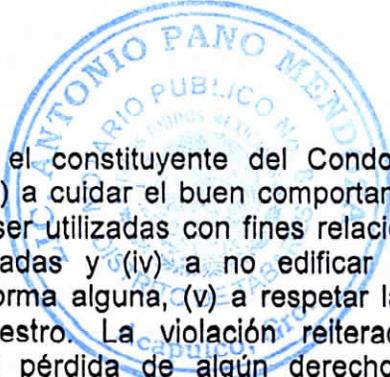
Vialidades internas vehiculares y peatonales, áreas ajardinadas, albercas, fuentes y áreas de asoleamiento, espejos de agua, lobby, salón social y bar (owners lounge), gimnasio, cuartos de maquinas, oficina de administración, spa, cocina para servicio snacks, área para mesas, salón de usos múltiples, elevadores, cubos de escaleras, motor lobby, accesos vehiculares a estacionamiento de sótano y planta baja, cajones de estacionamiento en sótano y planta baja, vialidades, banquetas, andadores internos, andador de acceso peatonal, terrazas, sala de cine, bodegas, cuarto de hidroneumático, cuarto de instalaciones de alberca, cuarto de instalaciones eléctricas e instalaciones hidrosanitarias de servicio general, azoteas, luminarias, arbotantes, cisterna, alcantarillas y depósitos.

ARTICULO 8.- AREAS Y BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: son aquellas Áreas y Bienes Comunes, propiedad de todos los Condóminos Particulares que por disposición de la Escritura Constitutiva o las que posteriormente la Asamblea General en los términos y condiciones de este Reglamento conceda, han sido o serán asignadas para su uso y aprovechamiento exclusivo a determinados Condóminos Particulares; Áreas y Bienes Comunes De Uso Exclusivo que se encuentrán con ese carácter debidamente identificados en la Escritura Constitutiva.

Los cajones de estacionamiento en sótano se consideran Áreas Comunes de uso Exclusivo para los futuros adquirentes de las Unidades Privativas que conformen los Condominios Residenciales y que serán asignados bajo esta modalidad en los contratos de compraventa correspondientes. Con excepción de los cajones asignados como cajones de uso exclusivo, todos los demás cajones de estacionamiento constituirán área común para todos los demás Condóminos adquirentes de Unidades Privativas de los Condominios Residenciales.

Como consecuencia de lo anterior y de la asignación identificada en la Escritura Constitutiva, los Condóminos, o Condóminos Particulares beneficiados con el uso exclusivo de dichas Áreas y Bienes Comunes deberán cumplir, en lo que a estas les resulte aplicable lo establecido en este Reglamento, obligándose además: **en el caso de estacionamientos:** (i) a no alterar en forma alguna el espacio de estacionamiento asignada, (ii) a no arrendarlo o derivar su posesión a cualquier título a persona alguna sin la autorización del Comité de Vigilancia, respondiendo además por la conducta del referido ocupante, (iii) a estacionar conforme a su naturaleza, solo automóviles, prohibiéndose colocar cualquier otro elemento o vehículos, tales como remolques, jaulas, lanchas, puestos rodantes, etc, (iv) a no construir o colocar cualquier edificación dentro del estacionamiento asignado ni limitar dicho espacio con cualquier tipo de material, ni subdividirlo en forma alguna; (v) a almacenar, colocar o guardar objetos distintos a un automóvil, (vi) a no estacionar vehículos en mal estado o que provoquen disturbios o molestias a los demás, (vii) a no rotular el piso, paredes o cualquier otro espacio distinto al estándar de la señalética o numerialia, que determine el ADMINISTRADOR, ni cambiar su número o identificación.

En el caso de terrazas o estacionamientos de uso común frente a los locales del área comercial, los Condóminos se obligan a no colocar objetos que no sean previamente



autorizados por el constituyente del Condominio Maestro y a falta de este por el Administrador, (ii) a cuidar el buen comportamiento de quienes asistan y disfruten estos espacios; (iii) a ser utilizadas con fines relacionados con la actividad del Local a la que resultaron asignadas y (iv) a no edificar o colocar construcciones sobre ellas ni subdividirlo en forma alguna, (v) a respetar la arquitectura y entorno de la fachada del Condominio Maestro. La violación reiterada de estas obligaciones traerá como consecuencia la pérdida de algún derecho de uso exclusivo que le hubiere sido concedido.

CAPITULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS

ARTICULO 9.-DERECHOS.-Solo el Condómino será propietario de su Unidad Privativa, y de las instalaciones particulares que corresponda a la misma, teniendo un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, con las limitaciones, derechos y obligaciones que la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, el Código Civil para el Estado de Guerrero, la Escritura Constitutiva, este Reglamento y las buenas costumbres le impongan.

ARTICULO 10.- Solo el Condómino propietario de cada Unidad Privativa, podrá previa autorización del Comité De Vigilancia, enajenar, hipotecar, arrendar, gravar o vender en cualquier otra forma su Unidad Privativa, en la inteligencia de que cualquier acto que celebre sobre ésta, incluirá invariablemente los derechos sobre las Áreas comunes de conformidad con el indiviso que le corresponda.

ARTICULO 11.- Cada Condómino podrá servirse de las Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a lo previsto en este Reglamento, a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el servicio de los demás Condóminos, quedando estrictamente prohibido realizar cualquier obra en dichas áreas, a mayor abundamiento aquellas que puedan poner en peligro la seguridad, estabilidad, conservación y/o que afecte la comodidad del Condominio, las que impidan temporal o permanentemente el uso de dichas Áreas Comunes, aunque sea a un solo Condómino y los que demeriten cualquier Unidad Privativa.

ARTICULO 12.- Cada Condómino usará su Unidad Privativa en forma ordenada, pacífica y conforme a su destino; por tanto solo la usará para los fines que le han sido expresamente autorizados conforme a la Ley de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, el Código civil del Estado de Guerrero, el presente Reglamento, la moral y las buenas costumbres, obligándose a no perturbar o afectar la tranquilidad de los demás Condóminos o sus familiares y a no realizar actos que comprometan la solidez, seguridad, salubridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del Condominio o de las Áreas Comunes que lo integran, así como a no incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

Para tal efecto, cada Condómino acepta y se compromete desde ahora a estar, pasar y pagar las sanciones que determinen en su caso la Asamblea de Condóminos, o el Comité de Vigilancia en ejecución de las resoluciones de ésta o por iniciativa propia en aplicación de este reglamento y de los preceptos legales aplicables, atendiendo a la gravedad de la violación que se cometa.

ARTÍCULO 13.- Todos los Condóminos tendrán el mismo derecho de uso sobre las Áreas Comunes, siempre y cuando estén al corriente en todos sus pagos.

ARTÍCULO 14.- Los derechos de copropiedad sobre las Áreas Comunes son inseparables del Unidad Privativa, por lo que aquéllas solo podrán enajenarse, gravarse o ser embargados en su parte indivisa por terceros, conjuntamente con el derecho de propiedad sobre dicha Unidad Privativa y ésta sólo podrá ser sujeta a dichas modalidades con las Áreas Comunes que le corresponden.

ARTÍCULO 15.-Entregar al Administrador del Condominio Maestro copia de los contratos de arrendamiento que celebren los Condóminos respecto a cualquiera de las Unidades Privativas o aquél en que por cualquier título de posesión concedan a tercero el derecho para usarlas.

ARTICULO 16.- El Desarrollador podrá anunciar y promover las ventas de las Unidades Privativas de su propiedad en el Condominio, dentro de las Áreas Comunes del propio

COTEJADO

Condominio y dentro de sus Unidades Privativas, dentro de las cuales podrá tener departamentos muestra, oficinas de promoción y ventas. A tales efectos, podrá utilizar los estacionamientos del Condominio, así como hacer recorridos por las Áreas Comunes del Condominio con clientes potenciales y atenderlos en las oficinas de promoción y ventas que hayan sido habilitadas para este fin.

ARTÍCULO 17.- OBLIGACIONES.- Son obligaciones de cada Condómino:

1.- Permitir el acceso a su Unidad Privativa al personal de mantenimiento del Condominio cuando sea necesaria la reparación o el mantenimiento de instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas o de gas, ya sea que formen parte de las Unidades Privativas o Áreas Comunes que colinde con la losa superior, inferior o pared medianera de otras Unidades Privativas, o bien que sin colindar con éstas, puedan dañarlas. El encargado de efectuar los trabajos tendrá la obligación de dejar los plafones, techos, pisos o paredes o el lugar donde haga los trabajos en el estado que tuvieron antes de efectuar dicha reparación, lo antes que sea posible, excepto por pinturas, rellenos y resanes que tengan que esperar, por cuestiones de secado de humedades o pruebas posteriores.

Los gastos que ocasionen las reparaciones, incluyendo los de resanado, relleno, pintura, colocación, reparación y/o reposición de plafones, etc., siempre que sean de Unidades Privativas, formarán parte, provisionalmente, de los gastos extraordinarios o no recurrentes del Condominio, debiendo el Administrador, formular la nota de cargo respectiva del total de gastos que importen las reparaciones, dentro del término de 5 cinco días hábiles de terminadas tales reparaciones y entregarlas al o los Condóminos involucrados en la reparación, quienes deberán cubrir el importe de tales notas de cargo dentro de los 5 cinco días hábiles a que se les presenten, para ser abonado a la cuenta del Condominio. Si el costo de las reparaciones y trabajos relacionados (resanes, rellenos, pintura, plafones, etc) fueran de Áreas Comunes, entonces se cargará definitivamente a gastos extraordinarios o no recurrentes del Condominio.

2.- Efectuar las adecuaciones o mejoras que requiera su Unidad Privativa, sujetándose al presente Reglamento y especialmente al Reglamento de Adecuaciones o Construcciones y sea autorizada por el Administrador y el Comité de vigilancia, o bien solamente por el Administrador, en casos de adecuaciones menores y de urgencia. Ninguna adecuación o mejora podrá implicar cambios o afectaciones estructurales, de estabilidad, de seguridad o a Áreas Comunes del Condominio, ni derribar, total o parcialmente paredes de colindancia o fachada de Unidades Privativas. Tampoco podrá alterarse el diseño, decoración, color o estructura de las caras exteriores de puertas que den a Áreas Comunes, o bien a pasillos, lobbies, terrazas, jardines o balcones, herrería de ventanas o ventanas que den a Áreas Comunes, o bien a pasillos lobbies, terrazas, jardines o balcones.

3.- Permitir el acceso a su Unidad Privativa al personal de mantenimiento del Condominio para la conservación y reparación de las instalaciones que atraviesan los ductos o de éstos en sí, en el interior de su Unidad Privativa.

4.- No utilizar instalaciones fijas, elementos fijos de decoración o de cualquier otra naturaleza que impida el acceso directo a los ductos que contienen instalaciones comunes que forman parte de las Áreas Comunes del Condominio.

5.- Reparar las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas y de seguridad, que forman parte de su Unidad Privativa, únicamente por conducto del personal de mantenimiento del Condominio, o autorizado por el Administrador. Solo en caso de urgencias, y de no estar disponible el personal de mantenimiento del Condominio o el personal autorizado por el Administrador, el Condómino podrán contratar a otro tipo de personal para hacer reparaciones urgentes, siempre que firmen carta responsiva al Administrador, en donde se hagan responsables de cualquier daño que pueda ocasionar dicho personal a las Áreas Comunes del Condominio o a otras Unidades Privativas del mismo.

6.- No realizar obras y colocar instalaciones, muebles u objetos, que obstruyan la fachada del Condominio o alteren su vista o imagen, debiendo respetar las especificaciones que, sobre la instalación de cortinas y/o persianas con vista al exterior y a cubos interiores, expida el Administrador o se prevean en el Reglamento de Adecuaciones y Construcción.

7.- Permitir el acceso a su Unidad Privativa al Administrador y/o a cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia, o bien a la persona que el Administrador designe, para verificar el cumplimiento de las normas contenidas en la Ley del Régimen de



Condominio del Estado de Guerrero o el Reglamento de Adecuaciones y construcciones.

8.- En caso de urgencia, y por ausencia del Condómino, el Administrador, de ser posible con cualquier miembro del Comité de Vigilancia, podrán introducirse al Unidad Privativa del Condómino en cuestión y efectuar trabajos de emergencia, levantando un acta en donde se explique la urgencia y los trabajos efectuados. A tales efectos todos los Condóminos, deberán dejar un duplicado de las llaves de cualquiera de las puertas de acceso a su Unidad Privativa.

9.- Acatar las indicaciones que por escrito le haga llegar el Administrador o la Asamblea de Condóminos.

10.- Abstenerse de todo acto, aún en el interior de su Unidad Privativa, que impida o haga menos eficaz su operación, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones de su Unidad Privativa, y no utilizar las Áreas Comunes en condiciones distintas de las previstas en este Reglamento, la Ley, el Código Civil para el Estado de Guerrero y en la Escritura Constitutiva.

ARTICULO 18.- El Condómino en su calidad de propietario de su Unidad Privativa, responde mancomunada, solidaria e ilimitadamente de los incumplimientos, daños y perjuicios ocasionados por él, por sus empleados, trabajadores, familia y personas que por cualquier motivo lleguen a visitarlo.

Consecuentemente cada Condómino pagará los daños y perjuicios causados, penas convencionales en su caso, y se hará acreedor a las sanciones que establece el presente Reglamento, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y el Reglamento de Adecuaciones y Construcciones, por los incumplimiento en que incurran las personas mencionadas.

ARTICULO 19.- La carga máxima por metro cuadrado dentro de cada Unidad Privativa o Área Común será la que por proyecto haya sido diseñada.

ARTICULO 20.- Todos los Condóminos, deberán notificar al Administrador cuando deje por más de 24 horas su Unidad Privativa.

ARTICULO 21.- No se permitirá a los Condóminos tener o traer consigo animales diferentes a perros y gatos, o bien los considerados como mascotas que estén debidamente contenidos en peceras o acuarios, que estén domesticados, no sean venenosos, nocivos, peligrosos o salvajes. Para el caso de perros los mismos no podrán ser de razas grandes ni gigantes o peligrosas tales como rodweilers, mastines, dobermans, bulterriers o en general que midan más de 70 setenta centímetros de altura.

Las visitas no podrán traer perros, gatos o mascotas al Condominio.

Quien tenga, perros, gatos o mascotas que causen molestias a otros Condóminos deberán retirarlos del Condominio.

Las mascotas por ningún motivo podrán estar en las Áreas Comunes, excepto para transportarlas adentro o afuera del Condominio, usando escaleras de servicio únicamente, con las correas debidas y siempre bajo el cuidado del Condómino o familiar de éste, mayor de 12 años.

La Administración, a su juicio, podrá obligar a los Condóminos a que retiren permanentemente de su Unidad Privativa y del Condominio a perros, gatos o mascotas que molesten a otro Condóminos o usuarios autorizados, causen demasiado ruido, o bien sean agresivos o peligrosos.

ARTICULO 22.- Está prohibido usar los pasillos, corredores, rampas, escaleras, vestíbulos, lobbys, estacionamientos, elevadores, azoteas y cualquier otro espacio con un destino específico, para efectuar reuniones, andar en bicicleta o patines (o cualquier otro juguete o transporte de ruedas, excepto sillas de ruedas, maletas u otros que por razones médicas deban usarse), jugar, hacer escándalo, cometer actos de violencia o cualquier otra actividad que no corresponda al destino de cada área.

ARTICULO 23.- Está prohibido colocar en Áreas Comunes, en forma temporal o permanente plantas, muebles o cualquier otro elemento ornamental, que no haya sido previamente autorizado por la Administración.

ARTICULO 24.- Con excepción de lo dispuesto en el presente Reglamento, está prohibido colocar en fachadas, muros y ventanas por la parte interior o exterior o en cualquier Área Común, rótulos, placas, letreros, anuncios, señalizaciones, propaganda de cualquier tipo o tamaño, comunicaciones (excepto por aquellas que coloque el

COTEJADO

Administrador en relación con el Condominio) u objetos decorativos que desentonen con la imagen del Condominio que a juicio de la Administración, desarmonicen la imagen interna y/o externa del Condominio.

ARTÍCULO 25.- Se prohíbe colgar o tender ropa u otros objetos, en ventanas, terrazas, jardineras, balcones, cajones de estacionamiento y demás lugares aunque éstos sean dentro de las Unidades Privativas o Áreas Comunes, únicamente se permitirá realizarlo dentro de los cuartos de servicios de cada Unidad Privativa.

ARTÍCULO 26.- Se prohíbe utilizar equipos de sonido o video con o sin sonido, altoparlantes, conjuntos, orquestas, vehículos o motocicletas con escape abierto o dañado o gritar en las Áreas Comunes perturbando la tranquilidad de otros Condóminos. Se exceptúa de lo anterior la música contratada para eventos en particular previa autorización del Comité De Vigilancia, siempre que el volumen de la misma no sea superior a los 60 sesenta decibeles y previa autorización del Administrador. A su vez, aun dentro de las Unidades Privativas no podrán emitirse sonidos de cualquier índole superiores a los 60 sesenta decibeles.

ARTICULO 27.- Ni a los Condóminos ni a sus familiares o visitantes se les permite alterar en alguna forma el orden dentro del Condominio, a mayor razón cuando la alteración se cause por estar el Condómino intoxicado por bebidas alcohólicas o drogas prohibidas.

ARTICULO 28.- Aun cuando un Condómino haga abandono de sus derechos o renuncie a usar determinadas Áreas Comunes, continuará sujeto a las obligaciones que deriven de la Escritura Constitutiva, la Ley, el Código Civil para el Estado de Guerrero y este Reglamento, de las demás disposiciones legales aplicables y de las buenas costumbres.

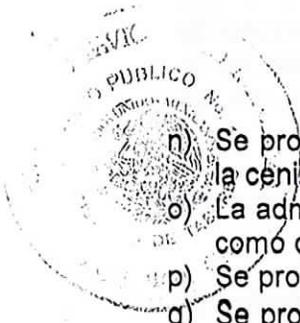
ARTICULO 29.- Queda prohibido para menores de 18 años el ingerir bebidas alcohólicas tanto en el Condominio como en áreas federales concesionadas.

ARTICULO 30.- Queda prohibido fumar en Áreas Comunes cerrados del Condominio.

ARTICULO 31.- Queda prohibido para menores de 18 años el llevar a cabo apuestas de cualquier índole en Áreas Comunes y áreas federales concesionadas.

ARTICULO 32.- Se deberá de cumplir con los siguientes:

- a) Se prohíbe hacer uso de Áreas Comunes y áreas federales concesionadas fuera de los horarios establecidos.
- b) Se prohíbe hacer uso de albercas, chapoteaderos y jacuzzis sin antes enjuagarse la arena, sudor y bloqueadores.
- c) Se prohíbe hacer uso de Áreas Comunes y áreas federales concesionadas sin la vestimenta adecuada.
- d) Se prohíbe que los niños que no puedan controlar sus necesidades fisiológicas hagan uso de albercas, chapoteaderos y jacuzzis sin pañales especiales para ello.
- e) Los pañales usados se deberán dejar dentro de los cestos de basura correspondientes y en bolsas de plástico debidamente cerradas.
- f) Se prohíbe que los niños coman en áreas de albercas, chapoteaderos y jacuzzis así como sobre los camastros.
- g) Se prohíbe arrojar sillas y camastros así como cualquier objeto que pueda lastimar a gente u obstruir el buen funcionamiento de los equipos de Áreas Comunes.
- h) Se prohíbe hacer uso de albercas, chapoteaderos y jacuzzis si se está fumando o comiendo.
- i) Se prohíbe que cada departamento utilicen más de los camastros, sillas y mesas establecidos.
- j) Se prohíbe llevar mobiliario o cualquier objeto propiedad de las Áreas Comunes a los departamentos.
- k) Se prohíbe dar instrucciones al personal del Condominio de llevar a cabo actividades distintas a las que para ello fueron contratadas, así mismo para cualquier inconformidad esta deberá ser comunicada a la Administración del Condominio.
- l) Se prohíbe subir alimentos y bebidas a los departamentos que hayan sido servidas en el snack bar.
- m) Se prohíbe arrojar desde los departamentos, cualquier objeto hacia las Áreas Comunes.

- 
- 
- n) Se prohíbe fumar en Áreas Comunes o zonas federales concesionadas sin tirar la ceniza y colillas en los ceniceros correspondientes.
 - o) La administración no se hará responsable de objetos olvidados en la alberca así como de los automóviles que se dejen abiertos.
 - p) Se prohíbe hacer uso de los elevadores de manera indebida.
 - q) Se prohíbe hacer uso de Áreas Comunes con ropa mojada que pueda debido a su escurrimiento ocasionar accidentes así como el uso del gimnasio y equipos eléctricos como el elevador.
 - r) El gimnasio deberá ser utilizado con ropa deportiva seca así como con los zapatos deportivos adecuados.
 - s) Se prohíbe que los niños menores de 12 años hagan uso del gimnasio aun con la supervisión de un adulto. Asimismo los niños de 12 a 15 años podrán hacer uso del gimnasio con la supervisión de un adulto.

CAPÍTULO V LIMITACIONES:

Artículo 33.- Los Condóminos tienen prohibido ocupar las azoteas o colocar cualquier objeto en éstas, y no podrán elevar nuevos pisos, ni hacer otras obras.

Las fachadas del Condominio o las terrazas, ya sea que correspondan a Unidades Privativas o Áreas Comunes, no podrán modificarse ni se agregará a ellas construcción alguna ni de forma provisional ni definitiva.

Las persianas tendrán que ser las autorizadas por la administración siendo las mismas en todos los departamentos y estas tendrán que estar siempre abajocada vez que los Condóminos cierran sus persianas o cortinas de blackout.

Artículo 34.- Para la realización de cualquier obra o adecuación en el interior de las Unidades Privativas, solo se podrán realizar de conformidad con el Reglamento de Adecuaciones o Construcciones.

Artículo 35.- La basura que se produzca en cada Área Privativa, así como la que produzcan los Condóminos o Usuarios Autorizados en la Áreas Comunes, se deberá empacar en bolsas de plástico especiales para basura y atadas por el cuello, que depositarán los Condóminos o los Usuarios Autorizados, sus familiares o personal de servicio en los compartimientos o lugares establecidos dentro del Condominio al efecto, debiendo separarse la basura en bolsas distintas de conformidad con lo que ordene el Municipio o cualquier otra autoridad competente del lugar de ubicación del Condominio o bien conforme a lo que disponga el servicio de recolección de basura.

La basura voluminosa o cajas se deberán empacar en forma compacta y amarrándola de manera que nada pueda salirse ni escurrirse.

No se permitirá sacar como basura, el cascajo y sobrante de obra, siendo responsabilidad del Condómino contratar su desalojo, de conformidad con el Reglamento de Adecuaciones y Construcciones.

Artículo 36.- Cualquier contratación que los Condóminos pretendan realizar de servicios de comunicación, radio, televisión, satélite, internet, etc., dentro de su Unidad Privativa, requieren de la aprobación del Administrador, y deberá hacerse el cableado en los ductos que al efecto señale el Administrador.

Cualquier afectación o interferencia que produzca las instalaciones o cableado a cualquiera de las otras Unidades Privativas o Áreas Comunes del Condominio, será causa suficiente para que el Condómino que efectuó la instalación o cableado lo retire inmediatamente. Si así no lo hiciere lo hará el Administrador por cuenta y cargo de dicho Condómino.

Artículo 37.- El Administrador, regulará la forma de recepción y distribución de periódicos, revistas, propaganda y demás correspondencia. En el caso de suscripciones a periódicos o revistas, el Condómino deberá entregar al Administrador copia de sus suscripciones.

Artículo 38.- El Administrador no será responsable de la custodia de menores de edad, será responsabilidad de cada Condómino, familiar de éstos o visitante, el cuidar a los menores de edad y será bajo su propio riesgo si dejan a tales menores sin la atención requerida o al cuidado de su personal doméstico.

COTEJADO

Artículo 39.- Todos los Condóminos deberán proporcionar al Administrador 2 dos fotografías, nombre, dirección y demás datos que solicite el Administrador del personal de servicio, incluyendo choferes, personal de limpieza y personal de seguridad, de lo contrario el personal de vigilancia del Condominio a cargo del Administrador, no les permitirá el acceso al Condominio.

El personal de servicio entrará y saldrá del Condominio por las zonas de servicio que así se identifiquen en el Condominio y/o las señaladas por el Administrador.

Artículo 40.- La Administración establecerá los días y horario en que podrán realizarse mudanzas y movimientos de mobiliario, así como el acceso de los vehículos de mudanza y de los choferes y/o cargadores, procurándose provocar la menor molestia posible a los demás Condóminos, indicando el plazo de aviso previo a la actividad.

El Condómino que desee mudarse al o del Condominio lo deberá avisar al Administrador cuando menos una semana antes, y al mismo tiempo depositar ante el propio Administrador la cantidad de \$10,000.00 (diez mil pesos MN), cantidad que podrá ser utilizada por el Administrador para corregir cualquier desperfecto que los cargadores o personal de mudanza causen a las Áreas Comunes del Condominio o a otras Unidades Privativas del mismo.

Dicho depósito será devuelto dentro de los 3 tres días hábiles siguientes a que termine la mudanza, una vez que el Administrador haya verificado que no se causó desperfecto alguno a las Áreas Comunes o a alguna de las Unidades Privativas del Condominio.

Artículo 41.- Es obligación de los Condóminos, familiares de éstos y de los visitantes, tratar en todo momento con respeto, cortesía y amabilidad a los demás Condóminos, Usuarios Autorizados, familiares de éstos, visitantes del Condominio y en especial al Administrador o a sus empleados.

Artículo 42.- Todos los trabajadores encargados de amueblar, decorar, adaptar, etc. las Unidades Privativas, deberán utilizar únicamente las escaleras de servicio, no pudiendo, en ningún caso, subir materiales ni muebles por los elevadores del Condominio. Cualquier daño deberá ser pagado por el Condómino que lo cause, independientemente de las sanciones a su cargo previstas en este Reglamento.

ARTICULO 43.- A registrar los nombres de sus trabajadores y/o visitantes en la oficina de seguridad de control del Condominio Maestro por conducto del Administrador, para su identificación y administración de accesos.

ARTICULO 44.- Queda prohibido dentro de las Áreas Y Bienes Comunes, la portación y uso de armas de cualquier tipo, así como arcos, boleadoras, arpones y en general cualquier instrumento u objeto que sea peligroso o pueda ocasionar una lesión o daño a las personas, animales o bienes; cualquier conducta en contravención a lo anteriormente establecido dará motivo al Administrador para dar aviso a las autoridades competentes.

ARTICULO 45.- Queda prohibido que los Condóminos, reparen o modifiquen las redes de agua, drenaje, equipos de gas, electricidad, teléfonos o cualquier otro servicio o elemento, sobre las Areas Comunes del Condominio Maestro; en todo caso deberán dar aviso al Administrador para que este o el personal a su cargo resuelva cualquier contingencia, falla o desperfecto que llegue a presentarse.

ARTÍCULO 46.- Queda prohibido encender fogatas, producir contaminación, perturbaciones o alteraciones al medio ambiente; quien origine dichas acciones, será responsable de los daños o perjuicios que pudieren causar a cualquier persona o bienes; en consecuencia el Administrador dará aviso de tales conductas a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 47.- Se prohíbe a los Condóminos la realización de los siguientes actos:

a) Almacenar en el interior de sus Unidades Privativas, materiales inflamables o peligrosos que puedan representar un riesgo para la seguridad del Condominio Maestro o de las personas que en este se encuentren; así como tampoco se permite almacenar materiales de construcción o de cualquier otra naturaleza, o elementos que no sean propios de las edificaciones a ejecutar y en el tiempo de la ejecución de las obras.

b) Operar aparatos de sonido que rebasen los 60 sesenta decibeles de las 8:00AM a las

21:59PM y que rebasen los 40 cuarenta decibeles de las 22:00pm a las 7:59AM o producir humos y olores que lleguen molestar a los demás, independientemente de que éstos tengan origen dentro de alguna Unidad Privativa.

c) Hacer conexiones eléctricas, telefónicas o hidráulicas o de cualquier otra naturaleza fuera de los límites de su Unidad Privativa, o que afecten el aspecto y funcionamiento de las instalaciones comunes del Condominio Maestro.

ARTÍCULO 48.- Todas las Unidades Privativas deberán respetar el horario que fije el Administrador para permitir el acceso de Visitantes y así mismo acatarán las disposiciones que estos órganos de administración determinen para el eficiente manejo del ingreso al Condominio Maestro.

ARTÍCULO 49.- Cada Condómino será responsable del pago de los servicios de suministro que individualmente decida contratar y que correspondan de manera particular a su Unidad Privativa.

ARTÍCULO 50.- El derecho de cada Condómino sobre las Áreas y Bienes Comunes es inseparable de la propiedad de sus Unidades Privativas, por tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de estas, estará siempre comprendido el derecho de copropiedad sobre las Áreas y Bienes Comunes.

ARTÍCULO 51.- Cada Condómino podrá servirse de las Áreas y Bienes Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, sin restringir el derecho de los demás; en consecuencia, no podrán ocuparlos ni obstruirlos en forma alguna.

El constituyente del Condominio podrá promover la venta de las Unidades Privativas una vez constituidos los Condominios Residenciales que aún no haya enajenado o derivado su posición, haciendo eventos en las Áreas y Bienes Comunes, con el cuidado de evitar molestias a los demás.

ARTÍCULO 52.- Cada Condómino está obligado a contratar un seguro que garantice la seguridad de su Unidad Privativa. La Administración tiene la facultad de contratar los seguros necesarios para cubrir las Áreas y Bienes Comunes.

ARTÍCULO 53.- Los Condóminos están obligados a cubrir los gastos que se originen para reparar las roturas, desperfectos o deterioros que estos causen sobre las Áreas y Bienes Comunes o sobre otras Unidades Privativas, ya sea por culpa o negligencia de los mismos o la de sus trabajadores o Visitantes. Cuando dichas reparaciones tengan el carácter de urgente, serán ordenadas y cubiertas provisionalmente por el Administrador, sin perjuicio de lo establecido en este artículo.

ARTÍCULO 54.- Los Condóminos así como sus Visitantes se abstendrán de emplear para sus servicios personales, a los trabajadores o empleados del Condominio Maestro en los horarios de trabajo previamente establecidos.

ARTÍCULO 55.- Los Condóminos siempre que tengan conocimiento de algún hecho, cuando se haya causado un daño material o situación violatoria al presente Reglamento, estarán obligados a dar aviso inmediato al Administrador.

ARTÍCULO 56.- Los Condóminos podrán realizar en el interior de sus Unidades Privativas, las edificaciones que les hayan sido autorizadas de conformidad con las licencias para uso de suelo y construcción otorgados por la autoridad correspondiente, debiendo respetarse en todo momento la imagen arquitectónica y paisajismo del Condominio Maestro.

CAPITULO VI DEL PATRIMONIO, FONDOS, GASTOS Y OBLIGACIONES FISCALES

ARTICULO 57.- Cada Condómino está obligado a cubrir, puntualmente dentro de los 10 días primeros días hábiles de cada mes, las Cuotas Ordinarias y Cuotas Extraordinarias referidas en el presente Reglamento.

ARTICULO 58.- El importe de las Cuotas Ordinarias o Cuotas Extraordinarias podrá ser reformado por la Asamblea General de Condóminos, de acuerdo al Presupuesto Anual que al efecto presente el Administrador.

COTEJADO

ARTICULO 59.- Las primeras Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias y Fondo de Reserva, deberán ser cubiertas por cada Condómino al Administrador, en la fecha y montos estipulados en la primera asamblea general de condóminos.

ARTICULO 60.- La falta de pago puntual, o la falta de fondos del cheque o instrumento monetario por el cual se paguen las Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias, Ingresos Especiales o Depósitos en Garantía ocasionará, una pena convencional equivalente al veinte por ciento de la cantidad omitida, independientemente de los intereses moratorios que se causen por cada día de retraso después del décimo día hábil de cada mes, calculados al doble de la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio), publicada por el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación. Los intereses moratorios se calcularán aplicando a la cantidad omitida por Cuota Ordinaria o Cuota Extraordinaria la tasa TIIE que aparezca en el Diario Oficial de la Federación por cada día de retraso (a los días inhábiles se les aplicará la Tasa TIIE del día hábil inmediato posterior) el resultado se dividirá entre 360. Por último se sumarán todos los resultados de cada día de retraso, el resultado final será el interés moratorio, mismo que correrá hasta en tanto el Administrador haga efectiva la cantidad omitida por Cuotas Ordinarias o Cuotas Extraordinarias.

En el caso de pagos parciales de Cuotas Ordinarias, la diferencia causará pena convencional e intereses moratorios de conformidad con el párrafo anterior.

Los pagos parciales de Cuotas Ordinarias se aplicarán primero a cubrir los gastos comunes del Condominio, luego cualquier Ingreso Especial omitido, y por último el gas.

La electricidad de cada Área Privativa será responsabilidad de cada Condómino.

Las Cuotas Extraordinarias deberán de pagarse completas, sin aceptarse pagos parciales, a menos que la Asamblea General de Condóminos decida otra cosa.

ARTICULO 61.- En términos de lo dispuesto por el artículo 70 de la Ley, trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el Estado de Liquidación de Adeudos, intereses moratorios y pena convencional, si va suscrito por el Presidente del Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia, acompañado de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por notario público del acta de Asamblea General en la que se acuerde seguirse esta vía por la falta de pago parcial o total de las Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias o Ingresos Especiales después de treinta días de no cubrirse, por tratarse de gastos ya efectuados por el Condominio, y se mencione el departamento o Área Privativa que dejó de cubrirla, así como de este Reglamento. A tales efectos la Asamblea podrá delegar dicha facultad en el Administrador, quien llevará un libro de adeudos en donde anotará el Área Privativa o departamento que dejó de efectuar cualquier pago, el concepto del pago no cubierto, el monto, los intereses moratorios o penas convencionales aplicables y el nombre del Condómino o Usuario Autorizado moroso.

Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres Cuotas Ordinarias o una Cuota Extraordinaria pendiente de pago, conforme al Artículo 70 de Ley.

La falta de pago de Los Depósitos en Garantía incluyendo el de mudanza, implicará que no se podrá ocupar el Área Común a la que tales depósitos estén destinados o en su caso podrá impedirse la entrada al vehículo de mudanza y/o su personal, sin responsabilidad alguna para el Administrador.

En general, el Condómino que no cumpla las obligaciones a su cargo, podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta.

Cuando los servicios que se disfruten en Unidades Privativas, sean pagados con recursos del fondo de mantenimiento y administración o el de reserva del Condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al Condómino que no cumpla, previa autorización del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 62.- Por el simple hecho de adquirir la propiedad del Unidad Privativa, el Condómino acepta que en caso de caer en mora por cualquier concepto, el Administrador podrá hacer público su adeudo en los lugares que considere oportunos dentro de las Áreas Comunes del Condominio, mencionando nombre y Unidad Privativa.

Lo anterior, sin que el Administrador incurra en responsabilidades, ya sean civiles, penales, laborales o de cualquier otra índole conforme al Artículo 71 de la Ley.

ARTICULO 63.- Cuando uno o varios Condóminos incurran en mora, por cualquier concepto de pago, se podrá retirar el importe de los pagos no efectuados del Fondo de Reserva, para que se cuente con el flujo de efectivo suficiente para la erogación de todos los gastos y costos para la administración y mantenimiento del Condominio. En este caso, una vez que se logre el cobro de los Condóminos y/o Usuarios Autorizados morosos, el importe de tales pagos no hechos, así como los intereses moratorios y en su caso las penas convencionales pasarán al Fondo de Reserva. En caso de existir costo de

recuperación en el consumo se podrá cargar el adeudo de mantenimiento de condominio a esta cuenta.

ARTÍCULO 64.- Los remanentes de efectivo de las Cuotas Ordinarias o Ingresos Especiales, serán invertidos para la mejora de las Áreas Comunes del Condominio, conforme determine el Administrador, de conformidad con el Comité de Vigilancia, para inversiones que no excedan los USD \$25,000.00 (Veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100), inversiones mayores, requerirán la autorización de la Asamblea General de Condóminos, y hasta en tanto se decida donde se invierten pasarán al Fondo de Reserva.

ARTÍCULO 65.- Son gastos comunes:

- A) Los impuestos, derechos y contribuciones, servicio de agua, y demás de carácter impositivo, energía eléctrica, gas, teléfono, intercomunicación y demás que causen los bienes y servicios de las Áreas Comunes, incluyendo los que se generen en las oficinas de la Administración y en su caso, el costo de mobiliario y maquinaria que se requieren en las mismas, así como demás gastos que se generen por la aplicación de las leyes vigentes.
- B) Los actos de conservación y mantenimiento de cualquier naturaleza efectuados en el Condominio y/o cosas de propiedad común o Áreas Comunes, en los cuales se incluyen de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes: salarios, prestaciones y gratificaciones del Administrador o bien del personal contratado por éste al servicio del Condominio ya sea administrativo, de vigilancia al servicio de los intereses comunes del Condominio, contable, legal, así como las cuotas patronales, y todos los que se deriven de la relación contractual con los trabajadores o asesores al servicio del Condominio en sus Áreas Comunes, los honorarios de trabajadores, asesores, profesionistas o gestores independientes sean éstos personas físicas o morales.
- C) Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio del Condominio en sus Áreas Comunes.
- D) Obras nuevas en las Áreas Comunes, que previamente estén autorizadas por los Condóminos en términos del presente reglamento.
- E) Los gastos que se originen como consecuencia de la implementación de resoluciones válidamente tomadas en Asambleas Generales de Condóminos, sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador, o los que éste efectúe por dicho concepto en cumplimiento de sus obligaciones.
- F) Gastos de reconstrucción, en los casos de que ésta sea parcial o vetustez del Condominio, observándose previamente lo dispuesto por este Reglamento, la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero, la Escritura Constitutiva y el Código Civil para el Estado de Guerrero.

ARTÍCULO 66.- Los gastos comunes del Condominio y en general todas las obras que sean necesarias para la operación, mantenimiento y conservación del Condominio se ejecutarán por el Administrador, de acuerdo al presupuesto previamente aprobado por la Asamblea General de Condóminos. En el caso de que el mismo sea insuficiente, el Administrador, o las personas facultadas al efecto deberán convocar a una Asamblea General de Condóminos para que ésta resuelva lo conducente.

SE REPITE

ARTÍCULO 68.- En todos los casos en que por alguna razón no se expidan boletas o comprobantes individuales de pago por cada Unidad Privativa por parte de las autoridades o prestadores de bienes o servicios, dichos pagos se realizarán con cargo a los fondos comunes del Condominio, prorrateado su importe conforme al monto de la cuota que cada Unidad Privativa pague respecto del monto total de los pagos de todas las Unidades Privativas.

SE REPITE

ARTÍCULO 70.- Todas las cantidades de dinero ingresadas al Condominio Maestro deberán ser depositadas en cuentas de cheques o inversiones seguras y de fácil realización en instituciones financieras mexicanas debidamente autorizadas. Dichas

COTEJANO

cuentas deberán ser abiertas a nombre del Condominio Maestro o en su caso a los Condominios Residenciales y para la disposición de los fondos será necesario las firmas de dos de las siguientes personas: Administrador, Presidente, Secretario o Tesorero estos tres últimos integrantes del Comité de Vigilancia, que para tales efectos deberán quedar debidamente registradas.

CAPITULO VII DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS

ARTICULO 71.- La Asamblea General de Condóminos, es el órgano Supremo del Condominio, tendrá las facultades que establece la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento, la Ley y el Código Civil para el Estado de Guerrero, y las resoluciones que adopte serán cumplidas por el Administrador, el Comité de Vigilancia, los Condóminos, familiares de estos o los visitantes en la parte que les corresponda.

ARTÍCULO 72.- La Asamblea General de Condóminos se reunirá al menos dos veces al año, o cada vez que sea convocada al efecto. Debiéndose convocar por el Administrador, el Presidente del Comité de Vigilancia, o cualesquiera dos miembros de dicho comité, o bien por los Condóminos que representen al menos el 25% del total del indiviso del Condominio, en este caso acreditando la convocatoria ante notario público.

La Asamblea General de Condóminos se reunirá en primera convocatoria si existe un quórum de asistencia igual o superior al 75% del total de los Condóminos representados, en segunda convocatoria con la mayoría simple del total de los Condóminos, y en tercera convocatoria cualquiera que sea el porcentaje de Condóminos asistentes. Salvo que el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva, la Ley o el Código Civil para el estado de Guerrero, exijan un quórum de votación más elevado, las resoluciones se tomarán por los Condóminos que representen la mayoría del indiviso del Condominio.

En términos de lo dispuesto por el Artículo 44 de la ley, fracción IV, párrafo segundo, deberán transcurrir al menos (i) 7 días naturales de anticipación, entre la primera convocatoria y la celebración de la Asamblea General, (ii) 1 día de anticipación, entre la segunda convocatoria y la celebración de la Asamblea General, y; (iii) 12 horas de anticipación, entre la tercera convocatoria y la celebración de la Asamblea.

La participación en las Asambleas Generales de Condóminos se regirá por las disposiciones establecidas al respecto en la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento, la Ley, y el Código Civil para el Estado de Guerrero.

ARTICULO 73.- Las convocatorias para las Asambleas Generales de Condóminos deberán contener la asamblea de que se trate, la orden del día, el nombre de quien o quienes la convoquen, la designación del lugar, fecha y hora señalada para su celebración, si es Primera o Ulterior Convocatoria, y se notificará por escrito, con una anticipación no menor a la establecida en el artículo 61 de este Reglamento, a cada uno de los Condóminos en forma personal, por escrito, por correo electrónico o por correo en el domicilio que hayan señalado al Administrador. Cuando no hubieren señalado el domicilio antes referido, se les notificará en sus respectivas Unidades Privativas dentro del Condominio, que se considerarán como domicilio convencional para tales efectos.

El que o quienes convoquen fijarán la convocatoria en uno o más lugares visibles del Condominio a la vista de todos los Condóminos dentro de las Áreas Comunes del Condominio y en el pizarrón de avisos varios del propio Condominio, además se depositará en el buzón de cada Condómino.

Si uno o más Condóminos no se encuentran presentes, o se negaren a firmar de recibido o a recibir la convocatoria respectiva, ésta les surtirá efectos en términos de lo dispuesto en los párrafos siguientes del presente artículo. El Administrador podrá tomar constancia de estos hechos y si lo considera conveniente se informará a los Condóminos asistentes en la Asamblea respectiva.

En caso de controversia entre Condóminos respecto a si se notificó o no una convocatoria a Asamblea General de Condóminos, bastará que al instalar la asamblea respectiva los Condóminos presentes y el Administrador manifiesten que fueron debidamente convocados.

ARTÍCULO 74.- La segunda y posteriores convocatorias para la Asamblea General de Condóminos se harán en los mismos términos de la primera.

En la misma forma se podrá convocar a asamblea en casos de urgencia, con la anticipación que las circunstancias exijan, a juicio del Administrador o del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 75.- Podrán celebrarse Asamblea Generales de Condóminos sin previa Convocatoria, siempre que estén debidamente representados todos los condóminos, resultando válidos y obligatorios los acuerdos que se tomen.

ARTICULO 76.- Cada condómino gozará de un voto por cada Unidad Privativa de que sean propietarios.

En el caso de que exista adeudo pendiente a cargo de un Condómino y a favor del Desarrollador y la votación se compute de acuerdo al Indiviso del Condómino, el voto será exclusivamente del Desarrollador.

Las resoluciones en las Asambleas Generales de Condóminos celebradas en primera convocatoria serán tomadas por mayoría absoluta de votos que representen más del cincuenta por ciento de las unidades del Condominio, en segunda o ulteriores convocatorias las resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos de los Condóminos concurrentes a la asamblea.

ARTICULO 77.- Los Condóminos podrán hacerse representar en la Asamblea General de Condóminos, por mandatario constituido mediante simple carta poder firmada ante dos testigos. No podrá ser mandatario el Administrador.

ARTICULO 78.- Las Asambleas Generales de Condóminos serán presididas por quien o quienes las convoquen, por lo que para el caso de que sea el Administrador y éste sea persona moral, presidirá la Asamblea la persona que éste designe o uno de sus apoderados, si convoca el Comité de Vigilancia, presidirá uno de sus miembros por designación del Comité, y en el caso de que sea el 25% de los Condóminos, deberán designar un representante común quien será el que presida la Asamblea. Actuarán como Secretario y Escrutador o Escrutadores quienes designen en la propia Asamblea.

ARTICULO 79.- Al iniciarse la Asamblea, el o los Escrutadores deberán formular una lista de asistencia en la que anotarán los nombres de los que asistan y los porcentajes que representen.

El Secretario levantará el Acta de la Asamblea y la transcribirá en el libro de actas, que el Administrador guardará y tendrá a su cargo y a la vista de los Condóminos y del Desarrollador para el caso de que aun se le deba parte del precio de cualquier Unidad Privativa.

Las Actas serán autorizadas por el Presidente y el Secretario y se agregarán a las mismas la lista de asistencia firmada por los concurrentes a la Asamblea General de Condóminos.

ARTICULO 80.- En caso de copropiedad de una Unidad Privativa los copropietarios deberán nombrar un representante común y solo tendrá el derecho de intervenir con voz y voto en la unidad que representa su Unidad Privativa.

ARTICULO 81.- Las votaciones serán personales, nominales y directas permitiéndose la representación en términos de lo previsto por este Reglamento.

ARTICULO 82.- Para el caso de realización de obras y el suministro de servicios en Áreas Comunes se observarán las reglas establecidas en el Artículo 35 de la Ley, requiriéndose los votos establecidos en dicho precepto.

ARTICULO 83.- La Asamblea General de Condóminos, deberá ocuparse de los siguientes asuntos, sin perjuicio de los demás que incluya la Convocatoria o que por ley le competan:

- A) Examinar y emitir resolución sobre el estado de cuenta anual y Presupuesto Anual para el ejercicio en cuestión que someta el Administrador a consideración de la Asamblea General de Condóminos, tomando en cuenta el dictamen del Comité de Vigilancia sobre tales documentos. Los comprobantes de la cuenta anual y el Presupuesto Anual deberán estar a disposición de los Condóminos cinco días antes, cuando menos, de la fecha señalada para celebrar la Asamblea.
- B) Aprobación de las Cuotas ordinarias y extraordinarias que deban pagar los Condóminos para cubrir el Presupuesto y formar los Fondos indicados, así

como el monto de Cuotas de Recuperación de Gastos, Ingresos Especiales y Depósitos en Garantía, así como cubrir los demás gastos y responsabilidades que resulten a cargo de los mismos.

- C) Designación o ratificación del Administrador y de los miembros titulares o suplentes del Comité de Vigilancia, y determinar la remuneración que en su caso deberán recibir y la garantía, que en su caso, deban otorgar. Nombrar el despacho de auditores externos que validen los informes contables anuales o mensuales del Administrador.

ARTICULO 84.- La Asamblea General de Condóminos tendrá además las facultades siguientes:

- A) Precisar las responsabilidades, obligaciones y facultades del Administrador, del Comité de Vigilancia y de los Condóminos frente a terceros, por actos del primero, ejecutados en o con motivo del desempeño de sus funciones.
- B) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentran comprendidos dentro de las funciones conferidas al Administrador.
- C) Aprobar los Reglamentos interiores para el uso y operación de las Áreas Comunes, cuando lo considere necesario.
- D) Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y el Reglamento del mismo, cuando se acuerde de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento, y sea para beneficio de los propios Condóminos y conforme a las Licencias que previamente hubieren aprobado las autoridades oficiales.
- E) Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe, para proceder ante las autoridades competentes cuando el Administrador infrinja el reglamento, la Escritura Constitutiva o la Ley, así como otras disposiciones legales aplicables.
- F) Las demás que conforme a la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y el Código Civil del Estado de Guerrero y demás disposiciones legales aplicables le competan.

ARTICULO 85.- Las Asambleas Generales de Condóminos serán ordinarias o extraordinarias.

Las Asambleas ordinarias se reunirán cada seis meses y son aquellas que se reúnen para resolver cualquier asunto que por virtud del Presente Reglamento o de la Ley, no se encuentre expresamente reservado a las Asambleas extraordinarias.

Las Asambleas extraordinarias se reunirán cuando así se requiera a petición del Administrador y se reunirán para resolver alguno o varios de los siguientes asuntos, y sus resoluciones deberán tomarse por una mayoría que represente el ochenta por ciento del indiviso del Condominio, sea en primera, segunda o tercera convocatoria:

- a) Transformar la calidad de Áreas Comunes o Privadas.
- b) Modificar el destino general del Condominio. En este caso, se requerirá el acuerdo favorable de al menos, las tres cuartas partes del total de las participaciones.
- c) La extinción del Régimen de Propiedad en Condominio.
- d) Empezar obras puramente voluntarias que aunque se traduzcan en mejor o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio.
- e) Modificar el presente Reglamento de Condominio.
- f) Decidir la reconstrucción, demolición o venta parcial o total del Condominio en los casos de ruina o vetustez.
- g) Decidir, en su caso, el aseguramiento en grupo de las Áreas Privativas.
- h) Todos los demás asuntos que de conformidad con la Ley o el presente Reglamento requieran de una mayoría especial de participaciones.

Para el caso de que las resoluciones antes referidas impliquen modificar la Escritura Constitutiva o este Reglamento requerirán de un mínimo del 80% de la mayoría simple del total de los condóminos.

Se podrán celebrar juntas de Condóminos en términos del artículo 40 de la Ley y se aplicarán las disposiciones aplicables a las Asambleas Generales previstas en este Reglamento y en la Ley.

ARTICULO 86.- Se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz; asimismo, se notificará al interesado la aprobación de la

Asamblea General para que manifieste lo que a su derecho convenga, en los siguientes casos

- (i) Por falta de pago de dos cuotas mensuales para el fondo de mantenimiento y administración y el Fondo de Reserva;
- (ii) La falta de pago de dos o más Cuotas Extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos; o
- (iii) Por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, cuando se haya condenado al pago de daños a favor del Condominio y éste no haya sido cubierto.

CAPITULO VIII COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTICULO 87.- El Comité de Vigilancia es un órgano calificado permanente que se integra por tres miembros propietarios y sus respectivos suplentes, siempre Condóminos o representantes legales de Condóminos para el caso de que éste sea una persona moral, salvo el primer Comité de Vigilancia que será designado en términos de este Reglamento, en forma libre por el Desarrollador.

La designación de este Comité será realizada por la Asamblea de Condóminos que se celebre una vez al año.

La Asamblea General designará los cargos que deberán ocupar los miembros del Comité de Vigilancia pudiendo ser un Presidente, un Secretario (que sustituirá al Presidente en caso de renuncia o ausencia temporal o permanente) y un Tesorero.

El término del cargo para el cual son elegidos es por un año, desempeñándose en forma honorífica, pudiendo ser reelectos por una sola vez.

El Comité de Vigilancia tomara sus resoluciones por mayoría de votos de sus miembros, pero en caso de empate quien actué como Presidente tendrá un voto adicional de calidad que contará como cualquier otro voto en forma adicional. En ningún caso el Administrador podrá emitir voto dentro del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 88.- El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Vigilar el cumplimiento de la Escritura de Régimen de Propiedad en Condominio, la Ley, del Código Civil para el Estado de Guerrero y este Reglamento y de las resoluciones de la Asamblea General de Condóminos.
- b) Cuidar que el Administrador o quien realice esas funciones caucione su manejo y que desempeñe el cargo con estricta sujeción al presente Reglamento.
- c) Exigir del Administrador, Gerentes y demás personal a cargo de ésta, la presentación oportuna mensualmente, de los estados contables de la Administración (ingresos y egresos, Condóminos morosos, cuentas por cobrar, inversiones y pasivos pendientes de liquidar), formulando las observaciones que crea pertinentes y dictaminar, ante la Asamblea, los Estados de cuenta anuales y semestrales, para lo cual contratará un despacho de auditores profesionales independientes, cuyo costo será con cargo a los gastos recurrentes del Condominio.
- d) Cerciorarse de que la Asociación o el administrador cumple los acuerdos tomados por la Asamblea General de Condóminos.
- e) Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos para gastos de administración y mantenimiento y de reserva para adquisición o reposición de implementos y maquinaria, así como de las Cuotas de Recuperación de Gastos.
- f) Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del Condominio, cada vez que ésta se reúna.
- g) En general, vigilar ilimitadamente todas las operaciones del Administrador y los Gerentes en su caso, y aquellas que afecten en forma general al Condominio.
- h) Designar cuando sea necesario y no lo haya hecho la Asamblea o el Administrador, un arquitecto que dictamine sobre las obras de importancia que puedan afectar en alguna forma la estructura, funcionamiento y buen aspecto del Condominio.

COTEJADO

- i) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones.
- j) Contratar y dar por terminados los servicios a que se refiere el Artículo 52 de la Ley.
- k) Dar en su caso, su conformidad para la realización de las obras a que se refieren la fracción I, incisos a) y b) del Artículo 36 de la Ley.
- l) Convocar a Asamblea General, cuando los Condóminos hayan requerido al Administrador y éste no lo haga dentro de los tres días siguientes a la petición.
- m) Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en la Ley, o en los que considere necesario.
- n) Las demás que imponga la Ley o el Código Civil para el Estado de Guerrero.

ARTICULO 89.- El Comité de Vigilancia sesionará siempre que sea citado en forma escrita por cualquiera de sus miembros, o por el Administrador, con una anticipación mínima de cinco días hábiles. El citatorio será firmado por quien o quienes convoquen y entregado en el domicilio que cada miembro del Comité de Vigilancia o correo electrónico haya designado para tal efecto, señalando el día, hora y lugar de celebración. Las sesiones quedarán legalmente instaladas con la asistencia de la mayoría de los miembros propietarios o sus suplentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Se levantará minuta de las sesiones para firma de los asistentes.

CAPITULO IX DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 90.- La Administración estará a cargo de la persona física o moral que designen los Condóminos.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 50 de la Ley, el Administrador del Condominio será designado libremente por el Desarrollador al constituir el Régimen de Condominio.

En el caso de que el administrador del Condominio designado con posterioridad a la constitución del régimen, sea (i) persona física y Condómino, deberá acreditar tener cubiertas las Cuotas Ordinarias, Extraordinarias y Fondo de Reserva a su cargo, así como cualquier otra cuota determinada en términos de este Reglamento, (ii) persona física no Condómino, deberá acreditar su experiencia en la administración condominal. El nombramiento consignará sus facultades y se otorgará ante notario público, mismo que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero.

La remuneración será establecida por la Asamblea General.

Cuando la Asamblea General decida contratar los servicios profesionales para su administración, el Comité de Vigilancia deberá celebrar el contrato correspondiente en los términos de la ley de la materia, este contrato no podrá exceder de un año, pudiendo renovarse en tanto la Asamblea general no determine lo contrario.

El Administrador cuando no fuere Condómino o el designado en este Reglamento, tendrá un plazo de 15 días a partir de la firma del contrato correspondiente, para entregar al Comité de Vigilancia el tipo y la cantidad de fianza que determine la Asamblea General.

ARTICULO 91.- El Administrador podrá ser nombrado y removido en cualquier momento por la Asamblea General. Sólo en los casos de falta temporal injustificada o definitiva, de incumplimiento grave al presente Reglamento o de renuncia del Administrador, el Comité de Vigilancia designará quien lo sustituya, solicitando su ratificación a la brevedad posible a la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 92.- Son obligaciones del Administrador las siguientes:

- A) Cuidar, conservar, vigilar y administrar las Áreas Comunes del Condominio.
- B) Atender y operar las instalaciones y servicios generales del Condominio.
- C) Convocar a la Asamblea General de Condóminos de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y en la Ley.
- D) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General de Condóminos, salvo que la propia Asamblea designe a otra persona para su ejecución.
- E) Recaudar de los Condóminos las Cuotas Ordinarias, Cuotas Extraordinarias, Depósitos en Garantía, Cuotas de Recuperación de Gastos, Fondo de Reserva e Ingresos Especiales, y aplicarlas conforme al presupuesto, es decir para los

gastos ordinarios o recurrentes y no recurrentes o extraordinarios del Condominio.

F) Fungir como representante legal de los Condóminos en todos los asuntos relacionados con las Áreas Comunes del Condominio, con todas las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, en los términos de los dos primeros párrafos del Artículo 2,475 del Código Civil para el Estado de Guerrero, con todas y cada una de las facultades generales y aun las especiales que conforme a la ley requieran cláusula especial, incluyendo facultades para absolver y articular posiciones, promover y desistirse del juicio de amparo, por comparecer ante el tribunal o junta de arbitraje, presentar denuncias y querellas y otorgar el perdón cuando proceda; podrá bajo su responsabilidad, sustituir total o parcialmente sus facultades, conservando sin embargo su ejercicio.

- G) Aplicar y hacer que se aplique el presente Reglamento, la Ley, el Código Civil para el Estado de Guerrero y demás disposiciones aplicables.
- H) Llevar y cuidar bajo su responsabilidad el libro de Actas de Asambleas Generales de Condóminos, así como levantar las Actas de Asambleas Generales de Condóminos, cuidando que las firmen quienes deban hacerlo, y llevar un legajo adicional al libro de actas en que se conservará los poderes de los comparecientes y todos los documentos presentados por o a la Asamblea General de Condóminos. También deberá notificar a los Condóminos ausentes de las resoluciones de las Asambleas Generales de Condóminos.
- I) Llevar y mantener al corriente los libros de contabilidad del Condominio y sus auxiliares, así como los reportes mensuales de gastos e ingresos, conforme a los principios de contabilidad generalmente aceptados aplicables en México.
- J) Contratar y renovar puntualmente la o las pólizas de seguros de las Áreas Comunes del Condominio, así como presentar puntualmente y en forma las reclamaciones que procedan a las empresas aseguradoras por los siniestros que se llegaren a presentar y recibir y aplicar las indemnizaciones que se reciban de tales empresas aseguradoras por tales motivos.
- K) Cuidar el recibo y la distribución de la correspondencia del Condominio.
- L) Cuidar dentro del Condominio el orden y respeto de las normas de moral y buenas costumbres.
- M) Informar al Comité de Vigilancia de todos los incidentes y problemas más importantes que se presenten en el Condominio y tomar las medidas que se requieran al respecto, según el caso, y atender las quejas expresadas por los Condóminos respecto de la atención y operación de las instalaciones y servicios generales.
- N) Establecer y mantener al corriente el Registro de Condóminos, así como proporcionar en las Asambleas la información necesaria relativa al número de votos que corresponda a cada Condómino.
- O) Nombrar y remover al personal administrativo, de vigilancia, de intendencia, operarios, profesionistas o técnicos y demás necesarios para el funcionamiento, mantenimiento y conservación del Condominio, determinar las atribuciones de éstos y cuidar de la debida observancia de las mismas. La contratación se realizará con base en el Presupuesto Anual vigente, fijando su retribución.
- P) Modificar los montos y los conceptos del Presupuesto Anual, conforme a las políticas y criterios aprobados por la Asamblea General de Condóminos.
- Q) Expedir y suscribir los recibos correspondientes de las cantidades de dinero que reciba de los Condóminos y el concepto de pago de los mismos.
- R) Depositar las cantidades recaudadas en una o varias cuentas de cheques que se abrirán en los Bancos que determine, salvo que la Asamblea General de Condóminos designe a tales bancos. Los cheques que se giren contra esta cuenta o cuentas serán numerados y en caso de que se expidan al portador, deberá recabarse recibo que justifique tales gastos, debiendo tener cada cheque su comprobante o recibo y la póliza respectiva.
- S) Verificar que se mantengan en buen estado y perfecto funcionamiento las instalaciones, equipos y servicios comunes del Condominio y en general Áreas Comunes.
- T) Elaborar y someter a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos, los Reglamentos e instructivos que le encomiende dicha Asamblea. Aprobados dichos instructivos encargarse de su aplicación y distribución.
- U) Rendir cuentas y presentar un informe de su gestión por lo menos dos veces al año, salvo que la Asamblea General de Condóminos lo pida con otra periodicidad, o cuando el Comité de Vigilancia lo requiera.
- V) Conservar a disposición de los Condóminos del edificio los siguientes documentos: Licencias, autorizaciones y planos autorizados de la construcción

COTEJADO

del edificio; un juego completo de planos arquitectónicos definitivos, estructurales, de instalaciones y de equipo del edificio; los documentos en donde consten las garantías de los fabricantes de los equipos y materiales utilizados en la construcción del edificio y una relación de contratistas y subcontratistas que hayan intervenido en la construcción del edificio.

- W) Entregar en la Asamblea Ordinaria a cada Condómino, un estado de cuenta del Condominio, recabando constancia de quien lo reciba.
 - X) Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil del Estado.
 - Y) Iniciar, previa autorización de la Asamblea General, los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los Condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la Ley, la Escritura Constitutiva o este Reglamento.
 - Z) Las demás obligaciones y funciones que imponga la Ley, el Código Civil para el Estado de Guerrero el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva del Condominio, los acuerdos de la Asamblea de Condóminos, los demás Reglamentos debidamente aprobados y cualquier disposición legal aplicable.
- AA) El Administrador será solidariamente responsable por las irregularidades cometidas por quien le haya precedido en el cargo, especialmente las económicas y fiscales, y deberá hacerlas del conocimiento al Comité de Vigilancia dentro de los 60 sesenta días naturales siguientes a aquel en que haya sido enterado de las mismas.

ARTICULO 93.- Las retribuciones de los Gerentes contratados por el Administrador, así como la caución que otorguen para garantizar su manejo, será determinada por la Asamblea de Condóminos, quien podrá eximirlos de dicha obligación.

Los Gerentes podrán ser removidos libremente en cualquier tiempo por el Administrador o por la Asamblea.

En los casos de falta temporal de uno o más Gerentes; el Administrador designará a quien lo sustituya. Si la falta es definitiva, la designación se hará en términos de este Reglamento.

ARTICULO 94.- El Administrador al entrar en funciones, deberá levantar una constancia del estado en que recibe las áreas Comunes del edificio y un inventario de todos los equipos e implementos de la Administración del Condominio, señalando el estado de conservación en que se encuentren. Dicho inventario deberá actualizarlo cada seis meses, con la misma periodicidad practicará una inspección para verificar el estado que guarden las Áreas Comunes del Condominio debiendo rendir un informe a la Asamblea de Condóminos y al Comité de Vigilancia.

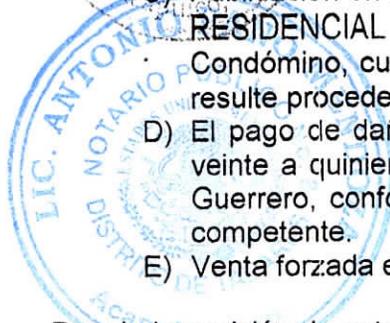
Cuando la Asamblea General designe nuevo administrador, el administrador podrá ser nombrado o promovido en cualquier momento y la Asamblea general, siendo este el caso, la administración saliente deberá entregar, en un término que no exceda de siete días naturales al día de la designación del nuevo administrador, todos los documentos, incluyendo estados de cuenta, valores, muebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, debiéndose levantar un acta de la misma.

Antes de la designación del nuevo Administrador, la Asamblea General podrá acordar auditoria a la administración saliente.

ARTICULO 95.- Por el simple hecho de su designación el Administrador gozará de las facultades establecidas en este Reglamento y acreditará su personalidad con la Escritura de constitución del Régimen de Propiedad en Condominio acompañada del presente reglamento o la que contenga la protocolización del Acta de Asamblea General de Condóminos en que haya sido designada como Administrador.

CAPITULO X SANCIONES

ARTICULO 96.- Para hacer cumplir las determinaciones de la Asamblea de Condóminos, el presente Reglamento, La Ley, las disposiciones aplicables contenidas en el Código Civil para el Estado de Guerrero, y demás disposiciones legales aplicables, se faculta al Administrador para aplicar según la gravedad del caso, las siguientes sanciones, salvo que en el presente Reglamento se prevea específicamente otra sanción:



- A) Recomendación de carácter verbal o escrito.
- B) Amonestación verbal o escrita.
- C) Publicación en la gaceta que en su caso publique el CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, de acuerdo a la actitud indebida del Condómino, cuando a juicio del Administrador, independientemente de lo que resulte procedente por otras responsabilidades.
- D) El pago de daños y perjuicios o bien una Pena convencional equivalente de veinte a quinientos días de salario mínimo vigente en la ciudad de Acapulco, Guerrero, conforme lo determine el Administrador, o en su caso la autoridad competente.
- E) Venta forzada en términos del artículo 70 de la Ley.

Para la imposición de estas sanciones se atenderá a la naturaleza y gravedad de la falta, por lo que no se seguirá un orden preestablecido. La sanción antes indicada es independiente a la reparación del daño causado en las Áreas Privativas o Áreas Comunes generadas por el Condómino infractor, en el entendido de que el Condómino responsable del daño correspondiente deberá reparar éste cubriendo el costo del mismo y volviendo las cosas al estado en que se encontraban antes de haber sufrido el daño, destrucción o desperfecto de las mismas.

ARTÍCULO 97.- Se considerarán como faltas graves imputables a los Condóminos, independientemente de que las cometan éstos directamente o bien sus familiares, visitantes, trabajadores o empleados a su cargo, en perjuicio del CONDOMINIO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE las siguientes:

- A) Escandalizar u originar ruidos inmoderados dentro de sus Unidades Privativas, aunque los anteriores provengan de sonidos musicales o trabajos artesanales o industriales.
- B) Obstruir las Áreas Comunes y lugares de paso con cualquier objeto o sustancias insalubres o inconvenientes.
- C) Detener los elevadores u obstaculizar su libre funcionamiento.
- D) Estacionarse en lugares de otros Condóminos o utilizar los cajones exclusivos para visitantes.
- E) Transitar por Áreas Comunes del Condominio, en estado inconveniente o bajo los efectos del alcohol o de alguna droga.
- F) Ofender de palabra o de obra al personal que se encuentra al servicio del Condominio o del Administrador, o a cualquier persona que habite el Condominio.
- G) Maltratar o destruir las Áreas Comunes.
- H) Incumplir con cualquiera de las normas previstas en este Reglamento.
- I) Transitar por zonas de uso exclusivo, sin permiso del usuario.
- J) Utilizar los estacionamientos para guardar enseres o muebles o para efectuar reparaciones de los vehículos.
- K) Transitar por los estacionamientos a una velocidad mayor a la permitida.
- L) Estacionarse en las zonas de acceso al inmueble por un tiempo superior a los cinco minutos o de manera que se obstruyan las entradas y salidas de vehículos, ya sea en forma personal o por causa de sus empleados y demás personal que utilice.
- M) Utilizar cualquier anexo del Condominio fuera de los horarios permitidos.
- N) Dañar o utilizar zonas restringidas sin la debida autorización del Administrador u órgano competente del Condominio.
- O) Las demás que señale la Asamblea General de Condóminos o el Administrador, las cuales se publicarán en zonas visibles del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE, para su debido conocimiento.

COTEJADO

Las faltas graves se sancionarán por el Administrador siguiendo los lineamientos señalados en este Artículo.

ARTÍCULO 98.- Se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General, en los siguientes casos:

- 1.- Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento, administración y fondo de reserva
- 2.- Por la falta de pago de dos o más cuotas extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y

3.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del Condominio y este no haya sido cubierto.

En estos supuestos los Condóminos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea; lo establecido en este numeral tiene su fundamento en el artículo 30 treinta de la Ley del Condominio.

CAPITULO XI SERVICIOS

ARTICULO 99.- Estas áreas localizadas de la forma en que se hizo constar en la Escritura Constitutiva, están sujetas a las siguientes limitaciones y prohibiciones:

- A) El personal de recepción es el único autorizado a permanecer en esta zona, por lo que queda prohibido tanto a los Condóminos, familiares, visitantes, servidumbre o personal de seguridad su utilización de modo personal.
- B) La zona de vestíbulos ésta destinada a la recepción de los Condóminos, familiares y visitantes de éstos y todo su mobiliario debe ser utilizado conforme a las buenas costumbres.
- C) Toda el área de lobby y vestíbulos del inmueble presta un servicio común por lo que su uso debe hacerse con la ropa adecuada, quedando prohibido andar descalzo, o vestir la ropa de las áreas de recreación, jugar en cualquier forma, hacer uso de patines o bicicletas u otro objeto similar.
- D) Queda prohibido el uso de aparatos eléctricos que no sean los instalados con autorización de la Administración, por tanto sólo se podrán utilizar reproductores de música personales con audífonos.
- E) Queda prohibido utilizar los vestíbulos para hacer fiestas, así como el consumo de bebidas alcohólicas y la introducción de animales a ellas.
- F) Todo visitante queda obligado a permanecer en la zona de vestíbulos hasta en tanto la persona que pretenda visitar autorice que pase.
- G) El área de recepción de vehículos, debe permanecer siempre libre.
- H) El Administrador se reserva el derecho de retirar de las Áreas Comunes a toda persona que no guarde la compostura que reclama la seguridad, tranquilidad y presencia que se requiere, así como todo objeto no autorizado.

CAPITULO XII AMENIDADES

SECCION 1 DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 100.- Las áreas de estacionamiento son Áreas Comunes de uso común, por lo que les son aplicables las disposiciones señaladas en este reglamento para dichas áreas y demás disposiciones legales aplicables vigentes, así como las siguientes reglas:

- A) Todos los Condóminos deberán ocupar únicamente el espacio que ocupe un cajón de estacionamiento por vehículo.
- B) La velocidad permitida para transitar en los estacionamientos, accesos salidas y áreas de circulación, será como máximo de 10 Km. / Hora. No podrá entorpecerse el tráfico de vehículos.
- C) Solo podrán utilizarse vehículos cuyas dimensiones no sean superiores a los cajones de estacionamiento.
- D) En el interior de los vehículos no podrá permanecer y mucho menos pernoctar ninguna persona, o en su caso, cualquier animal o mascota.
- E) Se prohíbe cualquier pintura, construcción o señalización en los lugares de estacionamiento, distinta a la señalización con que, en su caso, cuente el área de estacionamiento hecha por el Desarrollador o autorizadas por el Administrador.
- F) Está prohibido realizar cualquier reparación, compostura o pintura a cualquier vehículo en cualquier parte del área de estacionamiento.
- G) Los cajones de estacionamiento no podrán ser usados para almacenar objetos, ni ser cercados o cerrados en forma alguna.
- H) No se podrá patinar, andar en bicicleta, etc., en las áreas de estacionamientos.

COTEJADO

- I) Se prohíben reuniones de choferes, mozos, servidumbre, personal de seguridad, etc., en los estacionamientos.
- J) Todo vehículo que se encuentre estacionado en lugares prohibidos o en lugares que no hayan sido asignados podrán ser removidos del CONDOMINIO por cuenta y riesgo del propietario de éstos y sus propietarios serán objeto de las sanciones que al efecto dicte la Administración.

SECCION 2 ALBERCAS, JACUZZIS, ASOLEADEROS Y AREAS ALEDAÑAS

ARTÍCULO 101.- El uso de las albercas, jacuzzis, asoleaderos y áreas aledañas de la alberca y zonas húmedas, estarán sujetas a las siguientes reglas:

- A) Solamente los Condóminos, familiares o visitantes de éstos, podrán utilizar las albercas o jacuzzis del Condominio.
- B) Los usuarios de tales albercas o jacuzzis, las utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el Condominio, ni el Desarrollador, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente. El Condominio no proveerá el servicio de salvavidas.
- C)
- D) Los usuarios de las albercas, jacuzzis y asoleaderos deberán siempre de usar traje de baño, estando prohibido a las mujeres ir "Topless", los bebés deberán utilizar pañales bañadores.
- E) Está prohibido utilizar vasos, botellas, platos, ceniceros o cualquier objeto.
- F) Está prohibido apagar cigarrillos o puros en las albercas, jacuzzis, asoleaderos o áreas aledañas y en general en el suelo de cualquier Área Común.
- G) Los menores de catorce años deberán ir siempre acompañados de un adulto.
- H) No se podrá utilizar las albercas o jacuzzis en estado de intoxicación alcohólica. El personal del Administrador, a su juicio, podrá obligar a abandonar la alberca a quienes se encuentren en este estado.
- I) Los Usuarios no podrán echarse clavados.
- J) No se permitirá el uso de tablas de surfear o deslizadores de madera u otro material duro. Tampoco podrán utilizarse colchones, lanchas o balsas de más de dos metros de largo o uno punto cinco metros de diámetro. Podrán utilizarse flotadores o deslizadores de hasta un metro de largo siempre que sean de material blando. En los jacuzzis no se permitirá el uso de ninguno de los objetos antes descritos.
- K) No se podrá patinar, andar en bicicleta, etc., en las áreas de albercas, jacuzzis o asoleaderos.
- L) El horario para el uso de la alberca será el que determine el ADMINISTRADOR, tomando en consideración las estaciones del año, las condiciones meteorológicas y los tiempos para el mantenimiento y limpieza de la misma.
- M) No podrán hacer uso de la Alberca, las personas que sufran infecciones en la piel, en los ojos, oídos, o cualquier otra enfermedad contagiosa, ni con severas quemaduras, cortaduras, con heridas abiertas, parches o cualquier tipo de vendajes; así mismo estará prohibido el uso de la alberca al personal de servicio del CONDOMINIO.
- N) Es obligatorio que toda persona tome un baño con jabón, antes de entrar a la Alberca, y quitarse aceites, bronceadores o materias grasosas que puedan contaminar o ensuciar el agua.

Queda prohibido apartar los asoleaderos, sombrillas y sillas de descanso localizados alrededor de la Alberca a personas que no estén físicamente presentes en dichas áreas aledañas. Así mismo queda prohibida la utilización de cualquier instrumento o aparato musical que llegue con su sonido pueda molestar a los demás.

O)
El Snack Bar funcionará con el personal que el Administrador determine o en su caso, este mismo establecerá la normatividad para el uso y aprovechamiento por los Condóminos, Condóminos Particulares y cualquier otra persona autorizada, para el uso y aprovechamiento de todos los condóminos y cualquier otra persona autorizada. El horario

de funcionamiento será el mismo establecido para el uso de la alberca. Los usuarios de este sitio deberán depositar la basura o desechos de comida en los lugares asignados para su confinamiento y cuidar el mobiliario haciendo un uso adecuado del mismo.



ARTICULO 102.- El uso del gimnasio y los spas, se sujetará a las siguientes reglas:

- A) Solamente los Condóminos y sus familiares podrán utilizar el gimnasio y spas.
- B) Estará prohibido el uso del gimnasio o spas a menores de doce años. Hasta los catorce años los menores deberán ir acompañados de un adulto.
- C) Todos los usuarios deberán leer el manual de operación de cada uno de los aparatos e implementos para hacer ejercicio en el gimnasio o bien los aparatos de los spas, que se encuentren en el gimnasio o los spas, se entenderá que los usuarios del gimnasio y/o spas leyeron el manual.
- D) Los usuarios del gimnasio y spas, lo utilizarán bajo su propio riesgo. Ni el Condominio, ni el Desarrollador, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente.
- E) Está prohibido utilizar platos, ceniceros o recipientes, llevar comida o utilizar vasos o botellas de vidrio.
- F) Está prohibido fumar.
- G) No se podrá patinar, andar en bicicleta, etc.
- H) El usuario que descomponga cualquier aparato, por no usarlo correctamente o por negligencia, deberá pagar su compostura. Tratándose de familiares de los Condóminos, los responsables del pago serán éstos últimos, existiendo siempre la responsabilidad solidaria de los Condóminos por sus familiares o invitados.
- I) Los usuarios del gimnasio deberán utilizar ropa adecuada para hacer ejercicio y tendrán que utilizar zapatos tipo tenis. Está prohibido ir descalzo.
- J) Los usuarios deberán apagar los aparatos que utilicen cuando terminen de hacer ejercicio y cerrar la puerta de las instalaciones del gimnasio o spas.
- K) Queda estrictamente prohibido que los hombres entren al spa de mujeres y viceversa.
- L) El gimnasio no contará con Instructor, por lo que el uso de los aparatos será bajo la responsabilidad exclusiva de los Condóminos y/o Condóminos Particulares. El Administrador se reserva el derecho de establecer los horarios para su operación y la emisión de un reglamento interno para regular el uso adecuado de los equipos, el comportamiento de los usuarios y las demás condiciones que sean necesarias para garantizar un ambiente de seguridad y convivencia adecuada.
- M) Queda prohibido a los Condóminos y Condóminos Particulares trasladar o movilizar pesas o equipos gimnásticos fuera del área establecida para ello; así mismo queda prohibido fumar dentro de estas instalaciones e introducir bebidas alcohólicas y alimentos.

SECCION 4 SALON DE USOS MULTIPLES

ARTICULO 103.- El uso de Salón de usos múltiples, se sujetará a las siguientes reglas:

- A) Los Condóminos, sus familiares o invitados (éstos últimos siempre con la presencia del Condómino que los invitó) podrán utilizar las instalaciones, deberá apartarse cuando menos con tres días hábiles de anticipación, en los formatos que al efecto proporcione el Administrador.
- B) Los usuarios del deberán guardar la compostura adecuada, sin perturbar a los demás usuarios y vestir de una manera adecuada. No podrá ingresarse sin camisa, playera o camiseta, mojado o descalzo.
- C) No podrán utilizarse equipos de sonido salvo los asociados a conferencias telefónicas, videoconferencias o computadoras.
- D) El costo de cualquier descompostura a las instalaciones o equipo ocasionada por mal uso o negligencia de los usuarios deberá ser cubierto por el Condómino en cuestión aun cuando el daño sea ocasionado por sus familiares o invitados.

COTEJADO

**SECCION 5
AREA DE JUEGOS INFANTILES**

ARTICULO 104.- El uso de los juegos infantiles, se sujetará a las siguientes reglas:

- A) Podrá utilizarse por los hijos, familiares o invitados de los Condóminos, siempre acompañados de un adulto miembro de la familia del Condómino.
- B) El uso del salón es bajo la responsabilidad exclusiva del Condómino. Ni el Condominio, ni el Desarrollador, ni el Administrador, ni el Comité de Vigilancia o el personal que ocupen, serán responsables por cualquier tipo de accidente.
- C) No podrán sustraerse ninguna pieza u objeto de los juegos. El costo de los desperfectos o pérdidas deberán ser cubiertas por el Condómino cuyos hijos, familiares o demás menores invitados de estos, ocasionen. En todo caso el Condómino será responsable solidario.

**SECCION 6
AREAS VERDES Y JARDINES**

ARTICULO 105.- Las áreas verdes y jardines son ornamentales por lo que los Condóminos y Condóminos Particulares no deberán utilizarlas de manera irracional, ni pisarlas en forma que se dañen, o con fines deportivos, o con un fin distinto a su naturaleza, o a cualquier otra actividad que resulte molesta para los demás.

ARTÍCULO 106.- Queda prohibido que cualquier Condómino y/o Condómino Particular, sembrar sin consentimiento del Administrador algún tipo de planta sobre las áreas verdes y jardines del Condominio Maestro o podar alguna de las actualmente instaladas o que en el futuro la administración decida colocar.

ARTÍCULO 107.- Esta estrictamente prohibido arrojar cualquier objeto sólido o líquido dentro de las áreas verdes, jardines y espejo de agua que forman parte de la arquitectura y paisajismo de las Áreas Comunes del Condominio Maestro.

ARTÍCULO 108.- Queda prohibido que cualquier persona se introduzca al interior del espejo de agua toda vez que su naturaleza y uso fue concebida con fines ornamentales.

ARTÍCULO 109.- Los menores que se acerquen al espejo de agua deberán de estar en todo momento estar acompañados por un adulto que se responsabilice de ello.

**SECCION 7
GENERALIDADES Y VISITANTES.**

ARTÍCULO 119.- Los Condóminos, en todo momento serán responsables por la pérdida de objetos y valores de su propiedad que por descuido o negligencia abandonen dentro Del Condominio.

ARTÍCULO 120.- El Administrador podrá impedir el uso de las Áreas Comunes establecidas en este capítulo a aquellos Condóminos, que no se encuentren al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y de administración.

ARTÍCULO 121.- Los Condóminos, tendrán el derecho de ingresar a las Áreas Comunes del Condominio Maestro un máximo de cuatro visitantes por habitación de cada unidad que conjuntamente con ellos hagan uso de éstas con las limitaciones que establezca la Asamblea De Condóminos, el Comité de Vigilancia y el Administrador.

ARTÍCULO 122.- Los Condóminos, que ingresen Visitantes a las Áreas Comunes del Condominio Maestro, serán responsables de su comportamiento y del uso que hagan de las mismas y responderán por estos por los daños y perjuicios que lleguen a causar.

ARTÍCULO 123.- Los Visitantes en consecuencia deberán cumplir frente al Condominio con las siguientes disposiciones: (i) Recibir una invitación de un Condómino que se encuentre a corriente de todos los pagos y cuotas que le correspondan, (ii) que durante su

ingreso y permanencia en el CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE se encuentre acompañado por el Condómino, o que estos se encuentren físicamente presentes en sus Unidades Privativas. (iii) Registrarse al ingresar al Condominio Maestro con el departamento de vigilancia. (iv) Vestir y guardar una conducta socialmente aceptable. (v) Sujetarse a las limitaciones de fechas y horarios y demás disposiciones que el Comité De Vigilancia o el Administrador determinen sobre las Áreas Comunes. (vi) Cumplir y respetar en todo momento el presente Reglamento o las resoluciones de los órganos de administración del Condominio Maestro.

ARTÍCULO 124.- El Comité De Vigilancia y el Administrador se reservan el derecho para la admisión de un número mayor de Visitantes al previsto en este reglamento, según la disponibilidad en las Áreas Comunes Del Condominio Maestro y en especial las referidas en este capítulo. Los Hijos de Condóminos, menores de 16 años, no están autorizados para efectuar invitaciones sin previa autorización de estos últimos.

CAPITULO XIII DESTRUCCION Y EXTINCION

ARTICULO 125.- Si las construcciones que integra este Condominio Maestro se destruyeren en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las 3/4 tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los Condóminos podrá pedir la división de los bienes comunes con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad, de conformidad con lo establecido al efecto por el Código Civil del Estado. Si la destrucción no alcanza la gravedad antes indicada, la Asamblea General resolverá sobre su reconstrucción con el voto del 75% setenta y cinco por ciento del total del indiviso del Condominio Maestro, aplicándose en su caso también los supuestos previstos en la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero

CAPITULO XIV INDIVISOS

ARTICULO 126.- Independientemente de que los indivisos de los CONDOMINIOS PARTICULARES y de los CONDOMINIOS RESIDENCIALES han quedado relacionados en la Escritura Constitutiva, para efectos de facilitar su manejo y conocimiento en relación con este Reglamento.

CAPITULO XV TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente reglamento será obligatorio para el condómino, a partir del momento de que reciba la posesión física y material de su Unidad Privativa.

ARTICULO SEGUNDO.- Los derechos especiales otorgados al Constituyente bajo este capítulo estarán únicamente en vigor mientras el Constituyente sea propietario de alguna de las Unidades Privativas dentro del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE y todos esos derechos terminaran automáticamente en la fecha en la que el Constituyente o alguna de sus filiales o subsidiarias, deje de ser propietario de la última Unidad Privativa dentro del CONDOMINIO MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE.

ARTICULO TERCERO.- El Constituyente tiene el derecho de modificar la asignación de cajones de estacionamiento en cuanto las Unidades Privativas no estén entregadas.

COTEJADO

COTEJADO

ARTICULO CUARTO.- El CONSTITUYENTE del Régimen del **CONDominio MAESTRO RESIDENCIAL PENINSULA DIAMANTE**, designa en este acto como Administrador provisional del Condominio a la sociedad mercantil denominada **RESIDENCIAL PENINSULA ACAPULCO, S.A. DE C.V.**; quien gozará de todas y cada una de las facultades conferidas al administrador, en el presente Reglamento, la escritura constitutiva y la Ley de Propiedad y Condominio del Estado de Guerrero vigente.

Se firma el presente reglamento en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero el día veintiuno de Enero del año dos mil catorce.


ARQ. ALEJANDRO BAEZ MEZA
RESIDENCIAL PENINSULA ACAPULCO, S.A. DE C.V.
APODERADO LEGAL

El Licenciado ANTONIO PANO MENDOZA, Notario Público Número Ocho del Distrito Notarial de Tabares, actuando por suplencia del Licenciado **MANLIO FAVIO PANO MENDOZA**, Notario Público Número **Dieciséis** del propio Distrito, -----

CERTIFICA: -----

-----Que la presente copia fotostática en cincuenta y siete fojas útiles concuerda fiel y exactamente con su **DOCUMENTO ORIGINAL**, que he tenido a la vista y a que me remito.-----

-----Levantándose acta en el Protocolo Abierto con el número **CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCO**.-----

-----Agrego un ejemplar del mismo al apéndice correspondiente. Lo que asiento para constancia.-
DOY FE.-----

-----Acapulco, Guerrero, a los veintiséis días del mes de Febrero del año dos mil veinte. -----

----- Se expide la presente a solicitud de **"RESIDENCIAL ACAPULCO", A.C.**-----


EL NOTARIO PUBLICO No. 8
LIC. ANTONIO PANO MENDOZA
POR SUPLENCIA DEL NOTARIO PUBLICO No. 16
LIC. MANLIO FAVIO PANO MENDOZA