

REGLAMENTO INTERNO

# GRAN TELCHAC

R E S I D E N C I A L D E P L A Y A

## REGLAMENTO INTERNO GRAN TELCHAC

### ÍNDICE

Capítulo I: Disposiciones Generales	2
Artículo 1. ¿Qué es Gran Telchac?	2
Artículo 2. Régimen de propiedad.	2
Artículo 3. Objetivo del Reglamento.	2
Artículo 4. Definiciones.	3
Artículo 5. De las áreas comunes.	5
Artículo 6. De las construcciones en macrolotes y subcondominios.	5
Artículo 7. Marco General de condominios y subcondóminos.	5
Artículo 8. Derechos y obligaciones.	6
Capítulo II: Normas Generales.	7
Artículo 9. Del estacionamiento.	7
Artículo 10. De Vialidad.	8
Artículo 11. De convivencia.	9
Artículo 12. Prohibiciones.	9
Artículo 13. De la tenencia de mascotas.	11
Artículo 14. Para el uso de amenidades.	11
Artículo 15. Derechos y obligaciones.	14
Artículo 16. Limpieza y mantenimiento.	16
Artículo 17. Del Alumbrado.	17

## *Capítulo I: Disposiciones Generales*

### *Artículo 1. ¿Qué es Gran Telchac?*

Gran Telchac es un desarrollo mixto, que busca brindar a sus residentes una vida dinámica, segura, tranquila y vibrante. Donde puedan combinar las necesidades de la ciudad como la relajación y el bienestar que ofrece la Costa Yucateca.

### *Artículo 2. Régimen de propiedad.*

El presente reglamento tiene fundamento en el artículo 699 del Código Civil del Estado de Yucatán y en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán y será aplicable al terreno y construcciones del Condominio denominado “Gran Telchac”, que se encuentra ubicado en el Municipio de Telchac Pueblo, Estado de Yucatán.

Las disposiciones de este reglamento se aplicarán, tanto a las áreas y bienes de uso común, como a las unidades de propiedad exclusiva pertenecientes a cada subcondominio.

### *Artículo 3. Objetivo del Reglamento.*

El presente reglamento tiene como finalidad lograr una sana convivencia entre todos los subcondóminos del fraccionamiento, resguardando los bienes comunes, la seguridad y salubridad de los subcondominios.

Los principios los cuales se rige el Reglamento para lograr una mejor calidad de vida son la buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y subcondóminos del desarrollo, el respeto a los espacios ajenos y la privacidad que se pueda aportar a los vecinos y subcondóminos del desarrollo, resaltando que es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir las normas para lograr una armonía en el desarrollo.

#### *Artículo 4. Definiciones.*

Los términos mencionados e incluidos en este Reglamento y en las reglas y regulaciones que emita el Administrador del condominio o la Asamblea General de Condóminos, deberán entenderse en sus definiciones singulares o plurales naturales y comúnmente aceptadas, excepto por lo que expresamente se prevea en el presente, los cuales deberán ser identificados de acuerdo con las siguientes definiciones:

I. Administrador: Es la persona física o moral designada por la Asamblea para desempeñar las funciones de administración de los subcondominios.

II. Áreas de uso común: son las áreas y los bienes que pertenecen en forma proindiviso a los subcondóminos y que estos utilizan y comparten para satisfacer sus necesidades de acuerdo al destino y uso del inmueble.

III. Asamblea de Condóminos: Es el órgano supremo del condominio de decisión del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos respecto de asuntos de interés para los subcondóminos.

IV. Subcondómino: Es cualquier persona, física o moral, que sea propietaria, fideicomisaria o tenga de cualquier forma derechos de propiedad de un subcondominio y copropietaria, en el porcentaje que señale su cuota de participación, de las áreas y bienes de uso común.

V. Depósito en garantía: Es la cantidad que los subcondóminos u ocupantes deberán entregar por adelantado al Administrador, de conformidad con el presente Reglamento para:

- 1) Garantizar el pago de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva cuando el sub condómino otorgue el uso de su unidad privativa a un tercero;
- 2) Como garantía para cubrir desperfectos ocasionados por mudanzas;
- 3) Como garantía de la ocupación de las áreas comunes sujetas a reserva en los términos del presente reglamento.

VI. Familiares directos. Se entiende por familiares directos del subcondómino u ocupante, a los que habiten permanentemente en el subcondominio, entre otros, al cónyuge, hijos, padres, nietos y suegros.

VII. Ocupante: Cualquier persona física o jurídica, distinta al subcondómino o sus familiares directos, que comparta con el sub condómino sus derechos de usar y disfrutar una unidad de propiedad exclusiva o cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de la misma.

Los ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y, en general, cualquier otra persona que habite permanentemente en una unidad privativa, de manera conjunta o separada con el subcondómino titular de dicha Unidad.

VIII. Sanción: Es la pena que está obligado a cubrir cualquier infractor de la Ley, la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio, las escrituras de compraventa, los contratos de arrendamiento o cualquier otro título legal por el cual se otorgue el uso o goce de una unidad privativa a un tercero, el presente reglamento o de cualquier otra regla o regulación que emita el Administrador del Subcondominio o la Asamblea General de Condóminos, ya sea un sub condómino, ocupante o los familiares directos o visitantes de los mismos, por virtud del incumplimiento que corresponda.

IX. Unidad de propiedad exclusiva: Se considera como unidad de propiedad exclusiva, los lotes de terreno, viviendas o casas, que integran los subcondominios, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel, y que pertenecen de manera exclusiva a determinados subcondóminos.

X. Visitante: Toda persona que accede a los subcondominios, apoyada en la invitación general formulada por un sub condómino, ocupante, familiar directo u ocupante y que por ese solo hecho quedando obligado a acatar las disposiciones del Estatuto de cada Subcondominio, del presente Reglamento, y las reglas y regulaciones que emita el Administrador o la Asamblea General de Condóminos.

XI. Libro de Condóminos: será en el que cada subcondómino registre sus datos de contacto

que entre otros contendrá: nombre, número de lote, domicilio, correo electrónico, etc., en sí cualquier dato o información respecto de este y su propiedad exclusiva, para cualquier notificación, comunicación, circular, etc.

XII. Libro de Sanciones: Libro habilitado para registrar las infracciones cometidas por subcondóminos o cualquier invitado de los mismos.

#### *Artículo 5. De las áreas comunes.*

Son todas aquellas áreas pertenecientes al Condominio "Gran Telchac" de uso exclusivo de los subcondóminos e invitados de los mismos.

#### *Artículo 6. De las construcciones en macrolotes y subcondominios.*

El subcondómino que realice cualquier obra en su macrolote deberá obtener de los órganos de gobierno correspondiente la autorización de su proyecto antes de iniciar cualquier obra, para lo cual deberá seguir las disposiciones del subcondominio y especialmente las del reglamento de autorización de proyectos y construcciones y de los lineamientos de diseño.

Al finalizar la obra el subcondómino deberá obtener de los órganos de gobierno la autorización de cierre de obra con la finalidad de que esta se haya realizado conforme al proyecto previamente autorizado.

#### *Artículo 7. Marco General de condominios y subcondóminos.*

Para el desarrollo y comercialización del macrolote, se deberán constituir subcondominios sobre las unidades que desarrollen, para la constitución o modificación de los subcondominios deberán obtener la autorización previa y escrita del Órgano de Gobierno del condominio.

Los subcondominios se constituirán y mantendrán al amparo de la leyes del Estado de Yucatán y bajo los reglamentos y demás disposiciones vigentes de las autoridades competentes y los presentes estatutos. El Administrador del Condominio será el encargado de constituir, tramitar y mantener todos los permisos y licencias que se requieran para la construcción y en general

para el correcto funcionamiento del Condominio, cuyos costos estarán a cargo del fondo de administración.

Los subcondominios se regularán en su régimen interior, por sus propios estatutos y/o reglamentos.

### *Artículo 8. Derechos y obligaciones.*

A) El subcondómino tendrá derecho de propiedad exclusiva de su vivienda y derecho de copropietario de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes. El uso y goce de los bienes comunes favorece a todos los propietarios y copropietarios de las viviendas, al igual a las personas a quienes estos cedan su uso y goce, sin perjuicios de las obligaciones recíprocas y las limitaciones que impone o hace necesario el uso y goce de los bienes citados.

B) En consecuencia, los copropietarios de las viviendas podrán tener acceso a los bienes comunes empleándolos para su uso establecido y ordinario, sin dificultar el ejercicio del mismo derecho que corresponde a los demás propietarios, ocupantes y visitantes.

C) El condominio "Gran Telchac" cuenta con áreas verdes, zonas de recreación y casa club, las cuales se denominan como bienes comunes. Dichos bienes tienen la finalidad de fomentar la recreación, el deporte y la convivencia en cada uno de los propietarios.

D) El subcondómino será el único responsable de actualizar la base de datos del libro de condóminos, ya que en caso de haber alguna notificación y no se le encontrase por no existir o estar desactualizados sus datos de contacto, las notificaciones serán tendrán por válidas.

E) Los subcondóminos, sus inquilinos o las personas que concurran a sus respectivas áreas privativas deberán de abstenerse de realizar cualquier acción u omisión que afecte los derechos, la gobernabilidad, sustentabilidad, tranquilidad, comodidad, estabilidad, seguridad o salubridad de los subcondóminos y ocupantes, o del subcondominio.

F) Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los subcondóminos, los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos y en general todas las personas que visiten

el condominio, quienes también quedan obligados a cumplir con el Reglamento Interno que formule el Administrador, así como las resoluciones que adopte la Asamblea de Condóminos, el Consejo de Vigilancia y el propio Administrador, dentro de la órbita de su competencia.

## *Capítulo II: Normas Generales.*

### *Artículo 9. Del estacionamiento.*

El condominio de “Gran Telchac” cuenta con áreas destinadas a estacionar vehículos, las cuales pueden ser utilizadas, únicamente y exclusivamente por subcondóminos y/o visitantes autorizados.

Para su uso se apegarán a las siguientes reglas:

- A) Cada unidad de propiedad exclusiva deberá contar con un área de estacionamiento interior con capacidad mínima de un vehículo. Queda estrictamente prohibido estacionar autos frente a los motivos de acceso de cada subcondominio así como en camellones y jardines. Tampoco se autoriza estacionar automóviles y/o cualquier otro tipo de vehículos motorizados o de remolque en las calles de forma permanente.
- B) Los lugares de estacionamiento generales no pueden ser asignados de forma exclusiva.
- C) En caso de que se suscite una infracción, un hecho o accidente de tránsito en los estacionamientos del condominio, se aplicarán las leyes, disposiciones legales y reglamentarias aplicables para estos efectos, por lo que el subcondómino, ocupante, familiar directo, visitante o personal involucrado, podrán dar aviso de inmediato a la administración a fin de que se solicite la intervención de la autoridad competente.

Los espacios de estacionamiento de las casas club, sólo podrán ser utilizados para estacionar vehículos de personas que se encuentren físicamente en el recinto, cualquier otro podrá ser retirado a costa del propietario.



## *Artículo 10. De Vialidad.*

El condominio contará con dos carriles, uno de baja velocidad y uno de alta velocidad.

En el carril de baja velocidad podrán transitar bicicletas. El carril de baja velocidad tendrá una máxima de 20 km/h. Éste carril fungirá como uno de desaceleración para acceso a las áreas comunes y subcondominios pertenecientes al Condominio.

La velocidad máxima de circulación permitida en los carriles de alta velocidad dentro del Condominio es de 60 km/h. En este carril no podrán transitar bicicletas.

Se deben respetar los señalamientos, pasos peatonales y límites de velocidad establecidos en el condominio y los subcondominios, de igual manera en todos los casos los peatones, niños, personas con discapacidad y adultos mayores, así como vehículos motorizados tendrán preferencia en cualquier avenida y calle secundaria.

Con excepción de los vehículos de proveedores de servicio y/o contratistas que visitan el conjunto inmobiliario en forma temporal, queda prohibido a los propietarios o posesionarios de las residencias, estacionar en cualquier área común del desarrollo de forma temporal o permanente: Camiones con capacidad mayor a tres toneladas; autobuses, remolques, lanchas, casas rodantes o cualquier otro tipo de vehículo que por sus dimensiones afecte en la entrada y salida de vehículos.

Queda prohibido a los subcondóminos o posesionarios modificar, alterar u obstruir en cualquier forma las aceras, andadores, caminos, jardines o áreas verdes consideradas de propiedad común. Ninguno de los propietarios, subcondóminos o posesionarios podrá entorpecer y obstaculizar la entrada y salida al conjunto inmobiliario, ni las vías de circulación interiores, dejando o colocando en ellas objetos que dificulten o no el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre bienes de uso común tales como porterías para fútbol, canastas para básquetbol, redes, postes, mesas o cualquier otro similar o conexo.

Queda prohibido a los subcondóminos y sus familiares o visitantes los siguiente:

- Arrojar fuera del vehículo desperdicios al arroyo vehicular.
- Hacer uso del claxon.

- Usar sistemas de sonido que causen molestias a terceros mayores al aceptado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), la legislación y normas oficiales mexicanas aplicables.
- El manejo bajo la influencia de bebidas alcohólicas o drogas.
- El manejo vehicular de personas sin licencia, o que menores de edad conduzcan, excepto cuando la conducción se realice bajo las normas contenidas dentro del Reglamento de Tránsito del Estado.
- Realizar trabajos de mecánica, hojalatería o pintura y en general revisión, corrección y ajuste de vehículos dentro del sub condominio.

### *Artículo 11. De convivencia.*

Los propietarios, subcondóminos o poseionarios y/o sus respectivos invitados deberán comportarse de forma educada de acuerdo a la moral y buenas costumbres. El propietario subcondómino o poseionario se compromete a recoger la basura que haya generado en áreas comunes y acomodarla en el área designada, así como limpiar las heces de sus mascotas.

Queda prohibido a los propietarios, subcondóminos o poseionarios efectuar en cualquier área de uso común; juegos de azar, preparar alimentos, ingerir bebidas alcohólicas, consumir algún tipo de droga, encender fuegos artificiales y realizar necesidades fisiológicas o cualquier otra actitud que atente ante la seguridad y tranquilidad de los inquilinos.

Queda prohibido ser propietario de animales salvajes a juicio del Administrador o el Consejo de Vigilancia, que representen un riesgo para la sana convivencia de los subcondóminos.

### *Artículo 12. Prohibiciones.*

- A) De manera enunciativa más no limitativa, queda prohibido establecer dentro de “Gran Telchac” en forma temporal o permanente y con excepción de la oficina de administración: oficinas, comercios, talleres, bodegas, colegios, academias, sanatorios, consultorios, farmacias, laboratorios o cualquier otro giro similar o conexo con los anteriores. Esta restricción aplicará independientemente de que el “área privativa” ostente o no letrero, rótulo o cualquier otro indicativo o señalamiento de la actividad o

giro que se realice o se pretenda realizar en los bienes inmuebles destinados a casa-habitación.

Lo anterior se exceptúa en los casos en los que se trate de un inmueble de uso mixto o comercial, en dichos bienes inmuebles podrán establecerse los negocios que se pretendan siempre y cuándo cuenten con los permisos y licencias que la ley requiera para su legal y correcta operación.

- B) Usar cualquier aparato que produzca sonidos mayores a 65 decibeles.
- C) Utilizar algún instrumento o algún aparato que genere sonidos que puedan incomodar a los inquilinos después de las 21:00 horas.
- D) Queda prohibido celebrar en cualquier área común del conjunto inmobiliario, en forma eventual, periódica o permanente, reuniones de carácter religioso, político, o similares. En ningún caso podrá hacerse uso de aparatos de radio, equipos de sonido, altavoces, bocinas, televisores o cualquier otro equipo que afecte la tranquilidad de los propietarios u ocupantes, con excepción de las Asambleas de Condóminos o por tratarse de una situación especial o extraordinaria que cuente con el visto bueno del Administrador y el Consejo de Vigilancia.
- E) Queda prohibido a los propietarios, subcondóminos o posesionarios efectuar en cualquier área de uso común: picnic o días de campo; juegos de azar; preparar alimentos; ingerir bebidas alcohólicas, consumir y usar drogas, hacer fogatas, detonar cohetes, encender fuegos artificiales, realizar necesidades fisiológicas, intimar sexualmente, cambiar pañales o cualquier otra actividad que atente contra la seguridad, salubridad y tranquilidad de los propietarios y ocupantes del conjunto inmobiliario, con excepción de que la actividad en cuestión, tenga la aprobación de las Asambleas de Condóminos o por tratarse de una situación especial o extraordinaria que cuente con el visto bueno del Administrador y el Consejo de Vigilancia.
- F) Cualquier otra prohibición contenida en el cuerpo del presente reglamento.

Los propietarios, subcondóminos, posesionarios o inquilinos en su defecto serán responsables de reparar de manera inmediata cualquier daño ocasionado por ellos o sus invitados tanto en las áreas comunes como en las áreas privativas del conjunto inmobiliario.

### *Artículo 13. De la tenencia de mascotas.*

Los propietarios subcondóminos, sus inquilinos o las personas que concurran a sus respectivas áreas privativas que tengan animales serán responsables de los daños materiales que llegaren a causar deteriorando o ensuciando el interior del desarrollo inmobiliario, incluida su área privativa si esta problemática está afectando a otros propietarios, subcondóminos o sus propiedades.

Queda estrictamente prohibido tener animales que, a juicio del Consejo de Vigilancia o del Administrador.

En caso de que las mascotas salgan a las áreas comunes deberán ir siempre acompañadas de un responsable y sujetas con correa. Las mascotas deberán en todo momento estar bajo la supervisión de su dueño y en caso de cualquier otro tipo de comportamiento molesto, agresivo o que cause alguna condición insalubre para los subcondóminos, ocupantes o usuarios, el Administrador podrá ordenar que dicha mascota sea retirada del condominio.

Los subcondóminos son responsables de limpiar los residuos orgánicos que sus mascotas dejen, así como de cualquier deterioro que pudieren causar.

### *Artículo 14. Para el uso de amenidades.*

Las áreas comunes son para el uso y goce de todos y cada uno de los copropietarios, siempre y cuando se cumplan y respeten las siguientes normas:

- I. Los subcondóminos u ocupantes que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, fondos de reserva, penas convencionales, sanciones o cualquier otra obligación de pago a su cargo, no podrán hacer uso de las instalaciones de las áreas comunes de recreación, entretenimiento ni gozar de los servicios de la administración.

II. Los subcondóminos, ocupantes y visitantes con niños pequeños o menores de edad deberán acompañarlos en todo momento. La Administración de los subcondominios no será responsable del cuidado y vigilancia de los niños, ni de cualquier accidente o incidente que pudieran sufrir por la falta de supervisión.

III. Queda sujeto a aprobación de la administración fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del fraccionamiento, ya sea la zona de estar, áreas de juegos infantiles, canchas multiusos, área de mascotas, área de recreación, área deportiva o áreas verdes.

IV. Por ningún motivo se permitirá la colocación de propaganda, cualquiera que sea su clase o material.

V. Se prohíbe dejar restos de comida o cualquier tipo de basura en cualquiera de estas áreas.

VI. Queda sujeto a aprobación de la administración el uso de sillas, lonas y manteles dentro de las áreas verdes del condominio.

VII. Se prohíbe el acceso de automóviles, bicicletas, motocicletas o cualquier otro tipo de vehículo dentro de las áreas verdes, zonas de estar, área de juegos y canchas.

VIII. El personal de seguridad del condominio podrá registrar e identificar o verificar los datos de todas las personas que pretendan hacer uso de las instalaciones.

IX. Se prohíbe alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped, palmeras y demás arbustos dentro del condominio. En caso de que alguno ocasione algún conflicto, deberá ser reportado en administración quien a su vez informará al personal de mantenimiento, quienes son los únicos autorizados para realizar dicha acción.

X. Se prohíbe el uso de lenguaje altisonante o acciones que atenten contra la moral y buenas costumbres en cualquier área común del condominio, en caso de infringir esta norma, el comité administrativo o el guardia en turno tendrán la facultad de hacer un reporte a las autoridades.

XI. Los menores de ocho años de edad no podrán ingresar a las instalaciones de las áreas comunes de recreación y entretenimiento, si no son acompañados por sus padres o por una

persona mayor responsable de ellos, encargada de su cuidado, comportamiento y seguridad que en todo caso será responsabilidad de los padres.

XII. El horario dentro del cual se puede hacer uso y aprovechamiento de las canchas deportivas, áreas de juegos infantiles, áreas para mascota y espacio recreativos serán los indicados por el Consejo de Administración.

XIII. Todos los objetos establecidos en las áreas libres del condominio tales como juegos infantiles, mesas, bancas, canchas deportivas y juegos recreativos son responsabilidad de todos los subcondóminos quienes deberán encargarse de su cuidado, limpieza y mantenimiento.

XIV. El uso de estas instalaciones es bajo la responsabilidad exclusiva de sus usuarios o concesionarios por lo que se recomienda que tomen las precauciones necesarias para evitar accidentes, en caso de algún accidente provocado por negligencia, será responsabilidad única del subcondómino, ocupante o familiar directo que esté haciendo uso de la misma.

En caso de desconocer la procedencia de dicho acto será obligación de todos los subcondóminos realizar dicha reparación por medio de una cuota extraordinaria de mantenimiento.

El Administrador será el encargado de realizar el presupuesto, convocar la Asamblea y recabar los importes correspondientes.

XV. No se permite que los menores o cualquier otra persona realice cualquier tipo de juego o prácticas deportivas dentro de las vialidades de tránsito y entradas del condominio.

XVI. Se prohíbe el consumo de bebidas alcohólicas en cualquier área del condominio exceptuando el interior de cada vivienda si su propietario así lo permite.

XVII. Queda terminantemente prohibido introducir bebidas alcohólicas y/o estupefacientes a las instalaciones de las amenidades del condominio. Como excepción a lo dispuesto en este inciso, se podrán introducir bebidas alcohólicas con previa autorización de la administración del condominio y para la realización de un evento reservado.

## *Artículo 15. Derechos y obligaciones.*

Es responsabilidad de cada subcondómino velar por su bienes y sus efectos personales dentro del condominio, corresponderá a los subcondóminos, optar por contratar los seguros necesarios para que sus bienes e intereses privativos queden suficiente y correctamente protegidos.

Corresponderá a cada uno de los propietarios subcondóminos o posesionarios de cada "área privativa" la contratación de servicios de energía eléctrica, agua, telefonía, Internet, televisión de paga, gas y basura así como las instalaciones requeridas para su funcionamiento.

Bajo ninguna circunstancia podrá realizarse la contratación de algún servicio cuya instalación implique el tendido de líneas o cables aéreos los cuales invadan o atraviesen áreas de uso común.

Los servicios de cable, televisión, teléfono o cualquiera de las combinaciones de la misma que necesitara de un plato (dish) debe ser colocado dentro de su propiedad de tal forma que no sea visible desde la calle.

El servicio de recolección de basura será proveído por la empresa concesionaria que el ayuntamiento haya designado para ese sector de la ciudad. Cada propietario o posesionario deberá asegurarse de que la o las bolsas con basura, debidamente clasificadas y cerradas, sean colocadas en las áreas que para estos efectos se encuentran designadas en el conjunto inmobiliario. Los botes de basura siempre deben estar tapados para evitar la proliferación de gatos y animales salvajes.

El conjunto inmobiliario contará con una persona que se encargará de cuidar y mantener las áreas comunes limpias y en buen estado. La contratación de este tipo de servicio será controlada, supervisada y operada a través del Administrador. Es responsabilidad de todos los propietarios condóminos y/o posesionarios, implementar las medidas preventivas de seguridad que consideren pertinentes para sus respectivas residencias tales como contratar sistemas de

alarma, no dejar objetos de valor en lugares visibles, mantener puertas y ventanas cerradas tanto de las “áreas privativas” como de sus vehículos.

Los muros o paredes laterales de cada “área privativa” así como los perimetrales del conjunto inmobiliario son intocables e inamovibles. Queda estrictamente prohibido abrir cualquier

acceso (principal o secundario) en o hacia cualquier otra “área privativa” del conjunto inmobiliario o hacia el exterior.

Todo propietario subcondómino será responsable de los daños y perjuicios que se causen a los bienes de los demás propietarios y a los bienes comunes tales como banquetas, guarniciones, pavimento de la vía de acceso y circulación interior ya sea por el transporte o manejo y uso de toda clase de equipos, materiales u objetos que por su orden o por su cuenta se introduzcan en el conjunto inmobiliario. El propietario subcondómino, posesionario o inquilino tendrá la obligación de reparar los desperfectos en la misma forma en que fueron originalmente construidos.

Cualquier propietario sub condómino, podrá hacer uso del derecho que le corresponde de presentar quejas, sugerencias, consultas, o tratar cualquier asunto relacionado a la administración, con el Administrador directamente, debiéndose sujetar al siguiente procedimiento:

1. En ningún caso el Administrador tendrá la obligación de atender asuntos en las “áreas privativas” o domicilios particulares de los propietarios, sino en las oficinas de la Administración del Condominio.
2. Para establecer quejas, sugerencias o justa demanda de algún derecho, el propietario subcondómino deberá solicitarlo al Administrador por escrito y por duplicado estampando nombre, firma y número de “área privativa”. La copia es firmada de recibido por la Administración.



El Administrador conocerá de la queja, sugerencia, consulta o del asunto requerido, tratará de darle solución o respuesta con la debida diligencia y de no ser posible lo hará del conocimiento del consejo de vigilancia o lo presentará, de ser necesario a la Asamblea General de Condóminos para su justa solución.

El condómino que no cumpla sus obligaciones o por sus acciones cause daños y perjuicios, podrá ser demandado en términos de la ley, del reglamento interno de convivencia y estatutos que regulan el fraccionamiento, apegados al Código Civil del Estado de Yucatán.

Es obligación de todos y cada uno de los subcondóminos cubrir con la cuota correspondiente al pago de gastos comunes, a la que se hace alusión en la promesa de compraventa, referente a los servicios de vigilancia y seguridad privada, mantenimiento, limpieza, jardinería y riego en las áreas comunes.

#### ***Artículo 16. Limpieza y mantenimiento.***

La aportación correspondiente al pago de gastos comunes incluye servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del condominio. Sin embargo, es obligación de todos y de cada uno de los subcondóminos y habitantes de los subcondominios contribuir con el fin de mantener la limpieza y el orden dentro de su condominio.

Dicha contribución se basa en las siguientes medidas de higiene básicas que representan una gran aportación al bienestar de su comunidad:

- Utilizar correctamente los contenedores de basura de acuerdo a las características de los desechos a depositar.
- Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar incrementos de fauna nociva.
- Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objetivo de utilizarlos a su máxima capacidad.
- No arrojar desde vehículos automotores bolsas de desechos a los contenedores.
- No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos o áreas en construcción.

- Abstenerse de tirar basura en la vía pública, áreas verdes y lotes baldíos.
- Evitar acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
- En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del condominio.
- Cada subcondómino está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad.
  
- Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su propiedad privada.

### *Artículo 17. Del Alumbrado.*

A los subcondóminos se les invita a cooperar con el mantenimiento de los sistemas de alumbrado público, como reportar las fallas y a cuidar el uso de postes, focos, cables y vidrios protectores, evitando su destrucción y reportando a aquellos individuos que causen daño alguno.

Los subcondóminos o familiares/invitados de estos que causen daño al sistema de alumbrado público o algunos de sus componentes o bienes de propiedad del condominio, están obligados a cubrir la reparación del daño causado.

Permitiendo a los subcondóminos las disposiciones antes mencionadas, una visibilidad nocturna apropiada contribuyendo a su seguridad y comodidad familiar dentro del condominio.