



PLAN INTEGRAL DE VECINOS

Introducción

En este desarrollo las áreas habitacionales, y aquellas de uso común y esparcimiento, han sido diseñadas para el logro del bienestar de nuestros condóminos, siempre considerando que estos elementos son perfectibles, y siguiendo cada día en búsqueda de su mejoramiento, agradeciendo siempre su apreciable y oportuno punto de vista.

El presente Reglamento no pretende limitar las expresiones individuales en el desarrollo, sino descubrir las posibilidades de cada espacio y los de uso común, manteniendo la armonía del residencial con el único objetivo del bien común.

El conocimiento del mismo se constituye en la pieza fundamental para la adecuada orientación de sus inquietudes y la herramienta de apoyo para dirimir cualquier situación que como resultado de su interpretación pudiera presentarse.

INDICE

	Página
OBJETIVO GENERAL	4
<i>PRIMERA SECCIÓN. ÁREA COMÚN</i>	
Capítulo Único.....	4
<i>SEGUNDA SECCIÓN</i>	
Capítulo I. DERECHOS, PROHIBICIONES, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN	5
PROHIBICIONES.....	5
ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN.....	8
Capítulo II. MANTENIMIENTO, CASA CLUB, ALBERCA Y CANCHA DE TENIS	8
<i>TERCERA SECCIÓN</i>	
Capítulo I. DE LA ADMINISTRACIÓN	10
Capítulo II. LINEAMIENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	11
DISPOSICIONES GENERALES	
<i>PRIMERA SECCIÓN</i>	
Capítulo I.....	20
Capítulo II. ÁREAS COMUNES	22
<i>SEGUNDA SECCIÓN</i>	
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS, PROHIBICIONES Y OPERACIÓN DEL CONDOMINIO	
Capítulo I. DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, VENTA, ARRENDAMIENTO Y ENAJENAMIENTO	23

TERCERA SECCIÓN. CARGAS COMUNES, REPARACIONES, PAGO Y SERVICIO DE VIGILANCIA

Capítulo único..... 28

CUARTA SECCIÓN. DE LA ASAMBLEA DE CONDÓMINOS Y DEL COMITÉ

Capítulo I. DE LA ASAMBLEA..... 29

Capítulo II. DEL COMITÉ..... 31

QUINTA SECCIÓN. DE LA ADMINISTRACIÓN

Capítulo único..... 32

SEXTA SECCIÓN. DE LA EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO

Capítulo único..... 33

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Capítulo único..... 34

REGLAS DE ACCESO A EL DESCANSO..... 35

REGLAMENTO DE MASCOTAS 36

REGLAMENTO DE USO DE ALBERCA..... 39

REGLAMENTO DE USO DE JACUZZI..... 39

REGLAMENTO PARA ARRENDAMIENTO Y COMODATO..... 40

REGLAS GENERALES DE LA COMUNIDAD..... 42

ACTUALIZACIONES Y NOTAS 43

Objetivo General

El presente Reglamento tiene por objeto constituirse en el instrumento a través del cual se definan las bases y normas que protejan los intereses de los condóminos, del desarrollo El Descanso. En este se establecen los ordenamientos referentes al control del uso, ocupación y disposición de los espacios, edificaciones y elementos para la preservación de la calidad de vida, el aprovechamiento de los recursos y de las acciones o actividades que se lleven a cabo en las secciones o áreas de este desarrollo y que tengan un impacto en su calidad y valor futuro. A través de éste se definen las bases sobre las cuales se integra la asociación de condóminos y la facultad de coadyuvar estos con las autoridades correspondientes en la vigilancia, cumplimiento y aplicación de la normatividad y legislación urbana y de edificaciones vigente.



PRIMERA SECCIÓN ÁREA COMÚN Capítulo Único

ARTICULO 1°. Las áreas comunes solo podrán ser usadas para la circulación de vehículos y peatones así como para actividades recreativas de los condóminos y sus visitantes, sujetos a las reglas establecidas para cada área; su función física será la de embellecimiento del proyecto otorgando prevacía a los condóminos y lugares de esparcimiento para ellos y sus visitantes.

ARTICULO 2°. Ningún condómino tendrá el derecho de remover, alterar o cambiar en cualquier sentido los muebles, equipos, plantas y, en general, todo objeto que forme parte de las áreas comunes.

ARTICULO 3°. Las reparaciones y costos de los servicios comunes que origine el condominio, serán por cuenta de todos los condóminos en proporción a la tabla de indivisos que estén estipulados en el régimen condominial.

ARTICULO 4°. Cada condómino podrá hacer uso de los bienes comunes y gozar de las instalaciones y servicios generales, conforme con su naturaleza y destino ordinario, sin restringir ni hacer más generoso el de los demás condóminos.

ARTICULO 5°. La velocidad máxima permitida a los vehículos que circulen dentro de las privadas será de 15 Km. p/hora.

SEGUNDA SECCION
DERECHOS, PROHIBICIONES, ARRENDAMIENTO Y ENAJENACIÓN
Capítulo I.

ARTICULO 6°. El condómino tendrá derecho sobre la unidad de propiedad exclusiva y sus accesorios, así como a la copropiedad de los elementos comunes del condominio. Los condóminos y residentes usan sus unidades de acuerdo con lo contenido expresamente en la escritura constitutiva, a la ley en materia y en este Reglamento.

ARTICULO 7°. Cada condómino podrá ser electo representante con un cargo en la mesa directiva del condominio, comités o comisiones del mismo, acorde con los procedimientos establecidos en este Reglamento.

ARTICULO 8°. El condómino podrá modificar el interior de su unidad, previa notificación y aprobación por escrito de la administración, quien velará para que no se afecten la estructura, las instalaciones, ni las fachadas, circulaciones y, en general, todas las partes de uso común.

ARTICULO 9°. Cuando los condóminos tengan que ejercer alguno de los derechos que anteceden, o tengan quejas sobre algo que impida la tranquilidad del condominio y que sea dañoso o incomodo, deberán dirigirse por escrito al administrador quien, según la importancia del caso, dará cuenta al Comité de Vigilancia, mismo que procederá a solucionar el incidente si así lo juzga o en su caso ordenará sea sometido el asunto a la Asamblea.

PROHIBICIONES

ARTICULO 10°. Los condóminos y, en general, los habitantes del condominio, no podrán:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, así como incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;

II. Aun en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o que haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado sus propios servicios e instalaciones;

III. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;

IV. Cada condómino podrá tener libremente dentro de su área privada un gato, perro o cualquier otra clase de animal doméstico, siempre que el mismo no provoque molestia ni emita sonidos excesivos que afecten la tranquilidad de los demás condóminos. Ningún perro será permitido en las áreas comunes, a menos que vaya sujeto por medio de cadena y conducido por su dueño, siendo este último responsable directo de los daños que pueda causar el animal; todas las mascotas deberán estar vacunadas y contar con los certificados que demuestren la observancia de las disposiciones sanitarias vigentes;

V. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;

VI. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos.

a.) Fuegos artificiales y petardos no se permiten dentro del desarrollo. Los infractores serán notificados en primer lugar por nuestro personal de seguridad y la policía será llamada si es necesario.

VII. Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos.

VIII. Reprender, y mucho menos sancionar, a cualquier empleado o trabajador administrativo o de mantenimiento. En caso de queja respecto de dicho personal, esta deberá formularse por escrito directamente a la Administración, señalando el nombre del empleado o trabajador, y el motivo de la queja, para que sea evaluada y/o atendida por el Consejo de Vigilancia.

IX. Ingresar a las instalaciones y áreas comunes en estado de ebriedad o bajo la influencia de algún narcótico o droga. El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen por las reparaciones y/o reestablecimiento de los servicios de que se trate, lo anterior será independiente de la sanción que se aplique.

ARTICULO 11°. Queda prohibido tender ropa en ventanas, terraza o en su área privativa, así como en lugares de uso común.

ARTICULO 12°. A partir de las 22:00 horas, se deberá evitar el ruido excesivo que perturbe la tranquilidad de los condóminos colindantes, procurando disminuir el volumen de aparatos de televisión, radios, tocadiscos, etcétera.

ARTICULO 13 °. No se permite lavar los automóviles en áreas comunes.

ARTICULO 14°. Los andadores servirán para circulación peatonal exclusivamente, quedando prohibido expresamente el uso de ellos a la circulación en bicicletas, patines, patinetas etcétera, salvo el caso de personas que por impedimentos físicos tengan la necesidad de usar algún medida mecánico para auxiliarse en su desplazamiento.

ARTICULO 15°. El condómino tendrá el derecho a equipar su terraza con el mobiliario apropiado para esta zona así como a tener plantas y flores en receptáculos apropiados, siempre y cuando no difieran en forma irracional con las unidades adyacentes ni modifiquen el diseño original de la misma.

ARTICULO 16°. No se podrán abrir claros o ventanas, ni pintar ni decorar la fachada, las puertas o ventanas exteriores, ni hacer instalaciones en las partes exteriores ni en el área de estacionamiento; siendo responsabilidad directa del condómino los daños, desperfectos y perjuicios que pudieran producirse.

ARTICULO 17°. No se podrán instalar en fachadas ni ventanas ningún tipo de letrero o aviso; para tal efecto, el administrador proveerá a los condóminos de un lugar visible en la oficina de

este, para que los condóminos pongan los anuncios que desearan, sin que estos atenten en su contenido a la moral y a las buenas costumbres.

ARTICULO 18°. Cualquier vehículo que se estacione en una área de propiedad privada y/o uso común, sin autorización expresa del condómino y de la asociación respectivamente, será merecedor de una cuota extraordinaria por cada media hora. Si después de tres cuotas extraordinarias no es removido, será retirado con grúa, cargando el costo de la misma al infractor.

**** I.** *El estacionamiento sobre la calle en las Privadas está prohibido. El propietario será responsable de cubrir el costo de la grúa para remover los vehículos.*

**** ARTÍCULO 18-I °** votó y aprobó 23 de mayo 2009 Asamblea General. ******

ARTICULO 19°. Los espacios de estacionamiento asignados a visitantes serán compartidos libremente por todas las personas que con tal carácter se encuentren en el proyecto, quedando prohibido a todos los condóminos el uso de ellos para estacionamiento en forma semi permanente bates, trailers, campers o cualquier otro vehículo similar. El condómino deberá consentir el pago de los gastos ocasionados por el retiro con grúa de los vehículos de su propiedad o bajo su resguardo que estén fuera de uso y, sobre la vía pública, o estacionados en áreas comunes, calles públicas o internos.

ARTICULO 20°. Queda prohibido el uso del claxon dentro del condominio; así mismo, se prohíbe utilizar volúmenes altos de sonido en los vehículos al transitar dentro del condominio.

ARTICULO 21°. Las avenidas y calles principales del condominio, no son áreas de juego, por lo que no podrán practicarse actividades de ese tipo en las mismas. Las reparaciones mecánicas de vehículos dentro del Descanso están prohibidas, salvo en casos de emergencia.

ARTÍCULO ** 21,1 °. *Los vehículos de todo terreno y el uso de motocicletas están permitidos dentro del desarrollo El Descanso con un uso muy limitado. El desarrollo El Descanso y sus calles no fueron diseñados como para motos todo terreno o motocicletas o áreas de carreras. Los usuarios de estos vehículos se les anima a buscar otras áreas para disfrutar de este deporte recreativo. Es importante reconocer que los no usuarios de estos vehículos tienen derecho a la tranquilidad que ofrece El Descanso sin problemas de seguridad personal también.*

**** I.** *Ningún vehículo todo terreno (quads, motocicletas, motonetas, etc) será conducido en las Privadas o Boulevard de El Descanso excepto con el expreso propósito de salir o volver a entrar al desarrollo. No subiendo y bajando por las calles. Tampoco está permitido "la conducción imprudente". Trayecto de una residencia a otra con el propósito expreso de transporte para visitar a otro residente está permitido siempre y cuando "la conducción imprudente" no sea la finalidad".*

**** II.** *La velocidad máxima de los vehículos por el Blvd. El Descanso es de 35 Kilómetros por hora y 25 Kilómetros por hora en Privadas.*

**** III.** *En cualquier caso, el uso de vehículos todo terreno debe estar dentro de los lineamientos de la Política HOA sobre el ruido y el respeto por los demás residentes. La decisión sobre lo que*

está aprobado y no aprobado recae en la gestión de la asociación y el departamento de seguridad. La revocación del derecho de uso de vehículos “todo terreno” y motocicletas es el derecho inmediato y exclusivo de la gestión de la asociación.

**** IV.** *Los menores de edad y / o los conductores sin licencia no pueden viajar o conducir un vehículo motorizado en el Privadas o Blvd. Descanso en cualquier momento.*

****V.** *El incumplimiento de los reglamentos HOA en el terreno y el uso de la motocicleta pueden resultar en la notificación de los incidentes a la policía comercial.*

**** ARTÍCULO 21.1 ° votó y aprobó 23 de mayo 2009 Asamblea General. ****

ARRENDAMIENTO Y ENAJENACION

ARTICULO 22°. Cuando un condómino exprese su derecho de enajenar su propiedad a un tercero, deberá comunicarlo por escrito a la Asociación, y proporcionara los datos generales del adquirente en cedula de registro. Al nuevo adquirente se le entregara ficha de incorporación al padrón de condóminos para que inscriba a sus familiares directos, y se lleve a cabo la sustitución administrativamente.

Capítulo II.

MANTENIMIENTO, CASA CLUB, ALBERCA Y CANCHA DE TENIS

ARTICULO 23°. Todo equipo, botes de basura, herramientas, etcétera, deberán estar fuera de la vista de los vecinos calles y áreas comunes. La basura y desperdicios deberán ser almacenados en bolsas de plástico debidamente cerradas, deberá de separarse en dos bolsas, de preferencia de distinto color:

- 1) una con basura orgánica y otra inorgánica;
- 2) la basura deberá estar disponible para que el personal de limpieza pase a recogerla a cada condominio, en los días y horas reestablecidos;
- 3) deberá separarse artículos de vidrio y/o punzo cortantes y depositarse en cajas de cartón cerradas;
- 4) El periódico o revistas deberán atarse y poner por separado.

ARTICULO 24°. El condómino que, por uso de equipos o muebles, dentro de su área privada provoque desperfectos en otras unidades, será directamente responsable de los danos ocasionados, obligándose a cubrir el costo de las reparaciones necesarias.

CASA CLUB

ARTICULO 25°. La Casa Club servirá para uso y disfrute de la totalidad de los condóminos y sus invitados, siempre y cuando no se obstaculice el ejercer este mismo derecho a los demás. El administrador realizara un procedimiento para su uso y lo presentara ante el Comité de Vigilancia para su aprobación.

ARTICULO 26°. Presentar para el acceso a las instalaciones de la Casa Club la identificación que se determine por el área administrativa, debiendo estar al corriente de sus cuotas condominales para gozar de las mismas.

ARTICULO 27°. En caso de haber mesas y equipos de juego, deberán conservarse al terminar de usarlas en el estado que guardaban, quedando prohibido el uso de ellos a menores de 15 años que no estén acompañados de un adulto.

ARTICULO 28°. El área social de la Casa Club podrá ser reservada por cualquier condómino para reuniones particulares, siendo prioritaria la reservación al primero que la solicite en una fecha determinada, obligándose el mismo a dejar el área limpia y en el estado en que se encontraba.

ARTICULO 29°. En caso de haber área de asadores es responsabilidad del usuario, el pago para la remoción de las cenizas y desperdicios después de usarlos.

ARTICULO 30°. El uso de la totalidad de las áreas, sus equipos e instalaciones, es bajo riesgo del propio condómino y sus invitados, exentando de responsabilidad a la Asociación de Condóminos y al promotor por accidentes ocurridos en los mismos.

ALBERCA Y JACUZZI

ARTICULO 31°. El horario para el uso de la totalidad de las instalaciones deportivas será de las 6:00 horas a las 22:00 horas, o el que determine el Comité de Vigilancia en razón a la conveniencia de uso de la mayoría de los condóminos.

ARTICULO 32°. Antes de hacer uso de la alberca, se deberá tomar el baño de regadera.

ARTICULO 33°. Queda prohibido cualquier objeto de vidrio en el área de alberca.

a.) No uso de bebidas o alimentos mientras está en el jacuzzi.

ARTICULO 34°. Para que un menor de quince años pueda estar en la zona de alberca y hacer uso de ella, deberá estar acompañado de un adulto, siendo a nesgo propio el uso de todas las instalaciones.

a.) En todo momento - los adultos deben vigilar a los niños en la piscina. No hay socorrista presente y la Asociación de Propietarios y sus funcionarios no son responsables de la seguridad de los usuarios de la piscina.

b.) Ninguna persona menor de 16 años está permitida en el jacuzzi en cualquier momento.

ARTICULO 35°. Queda prohibido el uso de la alberca a los infantes que por su edad no tengan control sobre su función fisiológica.

CANCHA DE TENIS

ARTICULO 36°. El uso de las canchas de tenis deberá ser regido por un principio de equidad e igualdad de derechos entre todos los condóminos que deseen utilizarlas, y estará disponible en los horarios que establezca la administración del condominio. *Un máximo de 4 jugadores deben usar la cancha en cualquier momento.*

ARTICULO 37°. No se podrá hacer uso de la cancha de tenis sin utilizar el calzado apropiado para ello, y está prohibido introducir comida y bebidas a la cancha. *Sin niños en la cancha.*

DE LA VIGILANCIA

ARTICULO 38°. El servicio será prestado por el personal que al efecto contrate la administración del condominio; y tendrá a su cargo la salvaguarda y tranquilidad para quienes habiten dentro del Desarrollo.

ARTICULO 39°. El personal de vigilancia controlara la entrada y salida de visitas, proveedores, prestadores de servicios y de cualquier otra persona que deba tener acceso al condominio.

ARTICULO 40°. El personal de vigilancia hará las indicaciones y sugerencias necesarias tanto a los condóminos, así como a las visitas, prestadores de servicios, etcétera, con la finalidad de que cumplan las disposiciones de convivencia establecidas en este Reglamento. Quien no cumpla con las indicaciones antes señaladas será sujeto a una sanción económica que fijara la Asociación de Condóminos.

CAPITULO I. DE LA ADMINISTRACION

ARTICULO 41°. El condominio será administrado por la persona física o moral que designe la Asamblea General, siendo responsabilidad en primera instancia del desarrollador, quien sentara las bases operativas para su organización interna.

ARTICULO 42°. La administración, sin necesidad de previo aviso, ordenara las reparaciones que el inmueble requiera y efectuara los gastos de mantenimiento y administración del condominio de manera regular, con cargo al fondo correspondiente. Cuando los trabajos requeridos sean importantes y de urgencia, también deberá ordenarlos, pero dando aviso al Consejo de Vigilancia antes de iniciarlos.

ARTICULO 43°. Emitirá mensualmente el estado que guarden los ingresos y egresos del desarrollo, enviando un estado pormenorizado de dichos movimientos a los condóminos, quienes tendrán un plazo de 8 días contados a partir de la fecha de entrega de la documentación, para formular las observaciones que considere pertinentes; transcurrido dicho plazo, se considerara que esté de acuerdo con las cifras presentadas.

ARTICULO 44°. Cada año deberá formular el presupuesto de cargas comunes, mismo que presentara a la asamblea para su aprobación.

ARTICULO 45°. Con aprobación de la Asamblea General, realizara el cobro de la cuota que por mantenimiento se deba cubrir, así como la aplicación de las tasas moratorias, y los descuentos que deberán aplicarse a favor de los condóminos que lo cubran en forma anticipada.

ARTICULO 46°. Exigirá con la representación de los demás condóminos, las responsabilidades en que incurran los infractores, cuidando de la debida observancia de las disposiciones de este Reglamento, las contenidas en la Escritura Constitutiva, y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

ARTICULO 47°. Deberá mantener en vigor los seguros que cubran todos los riesgos razonablemente posibles, que aseguren las mejores condiciones para áreas comunes e instalaciones especiales.

ARTICULO 48°. En caso de siniestro parcial, el administrador recibirá lo indemnizado correspondiente, que empleara exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban, si asilo determina la Asamblea; en caso de siniestro total, se acatara lo dispuesto en el Título V, Capítulo único de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles del Estado de Baja California.

CAPITULO II. LINEAMIENTOS DE LA CONSTRUCCION

ARTICULO 49°. Los condóminos deberán destinar su propiedad única y exclusivamente para la construcción de obras inherentes a: Condominios horizontales unifamiliares, en el caso de las áreas para uso habitacional, según los usos de suelo establecidos en el acuerdo de fraccionamiento y escritura constitutiva del condominio. Locales comerciales, en el caso de lotes ubicados en las áreas para uso comercial, según usos del suelo establecidos en el acuerdo de fraccionamiento y escritura constitutiva del condominio.

ARTICULO 50°. Para las áreas de uso habitacional, queda estrictamente prohibida la construcción de dos o mas casas habitación, así como de oficinas, locales comerciales, restaurantes, o cualquier otro uso distinto al del tipo habitacional.

ARTICULO 51°. Para un terreno ubicado en áreas de uso comercial, queda estrictamente prohibida la construcción de casas habitación, o cualquier otro uso distinto al del tipo comercial. Queda estrictamente prohibido construir cercas, cobertizos bardas en la fachada principal que sea provisional o permanente, así como instalar toldos o cualquier estructura que demerite el aspecto visual del Condominio. Cuando un condómino adquiera dos o mas predios que se encuentren contiguos, se podrán fusionar o subdividir, siempre y cuando los lotes resultantes tengan dimensiones y superficies iguales o mayores a aquellos que les dieron origen, considerados individualmente. En el entendido de que estos lotes tendrán el porcentaje de pro indiviso que le corresponda a su nueva superficie.

ARTICULO 52°. Para la elaboración de los proyectos y planos de viviendas, y consecuentemente para su construcción, los condóminos deberán dar aviso al Consejo de Vigilancia, quien podrá contratar a un grupo de especialistas en la revisión de proyectos residenciales para tal fin, a quienes se denomine Consejo de Diseño; dicha revisión quedara sujeta a los siguientes lineamientos:

a) Área de desplante (coeficiente de ocupación de suelo C.O.S.) Las construcciones y/o ampliaciones deberán realizarse como máxima hasta 70% (setenta por ciento) de la superficie total del terreno. Las construcciones mencionadas deberán ejecutarse a partir de los límites y colindancias establecidos en la Escritura Pública del Condominio. El 30% (treinta por ciento) restante del lote de terreno que incluye el área libre de construcción señalada en el párrafo anterior, deberá destinarse única y exclusivamente para áreas verdes naturales y/o accesos a la vivienda.

b) Densidad de construcción (Coeficiente de uso de suelo C.U.S) El máxima de metros cuadrados que se podran construirserd de 70% (setenta por ciento) de la superficie total del terreno.

c) Altura: La altura máxima de la construcción en el lote de terreno será de 5.75 m (tino metros con setenta y cinco cm.) a partir del nivel de desplante siguiendo el nivel natural del terreno, incluyendo antenas. Las instalaciones antes mencionadas deberán quedar ocultas en todas sus vistas mediante pretilas o bardas adosadas a los pretilas.

d) Bardas: Las bardas, los muros de retención y los muretes del condominio, no podrán ser modificados en su altura, forma, color y estructura. Las bardas interiores deberán construirse a partir de la mitad posterior del lote de terreno con una altura máxima de 1.20 (un metro con veinte centímetros), respetando las áreas libres de construcción, es decir, los lotes que colindan con andadores peatonales no podrán construir barda dentro de esta zona. En la parte posterior tampoco podrán modificarse en su altura, forma, color y estructura; y la vivienda se proyectará considerando la fachada existente.

f) Fachadas: De acuerdo con las pendientes que se presentan en el condominio y a las vistas que se generan, es necesario ocultar en su totalidad todo tipo de accesorios (tinacos, antenas, aires acondicionados, tanques de gas, etcétera), así como presentar la propuesta de diseño considerando a las azoteas como la quinta fachada, el cual estará sujeto a la aprobación del Consejo de Diseño.

Puertas exteriores y cancelaría: Queda prohibido el uso de aluminio de color dorado. Solo se permite utilizar aquel de tonos blancos, gama de beige, café o negro.

Cristales: Los cristales deberán de ser planos, pudiendo utilizar filtro sol con tonalidades. Se prohíbe el uso de cristal espejo y reflecta. El uso de vitrales o emplomados deberá ser autorizado por el Consejo de Diseño.

Colores: No se podrá modificar la tonalidad de los colores existentes. Los colores permitidos son: Blanco refrigerador, y gamas del proyecto.

Pisos en cochera: Los pisos de las cocheras serán de concreto estampado, loseta cerámica o cantera.

h) Accesos: El acceso vehicular a las residencias será única y exclusivamente por los tramos previamente establecidos.

i) Instalaciones para servicios y accesorios: Las instalaciones para servicios que deban hacerse en las viviendas, que de manera enunciativa mas no limitativa comprenden: Depósitos de basura, tinacos, tanques de gas, interruptores, antenas, escaleras exteriores, antenas parabólicas, domos acrílicos, equipos de aire acondicionado y de albercas, deberán construirse de manera que no sean visibles desde las áreas comunes. Queda expresamente prohibido el uso de unidades de aire acondicionado de ventana, antenas aéreas y pararrayos. La instalación de casas de muñecas, cobertizo de herramientas, perreras, etcétera, está sujeta a la aprobación del Consejo de Vigilancia. El uso de objetos decorativos en frente de las unidades residenciales o áreas comunes, tales como: Esculturas, bebederos para pájaros, fuentes y similares, está sujeta a la aprobación del Consejo de Diseño. En el frente del terreno se integrara un espacio donde se colocaran los siguientes elementos: Medidor de consumo de electricidad. Número oficial. Toma de agua potable. Queda prohibido alterar o modificar en forma alguna la ubicación y acabados de este espacio.

j) Estacionamientos: Cada vivienda deberá contar con estacionamiento con capacidad mínima para dos automóviles.

k) Iluminación: El alumbrado exterior de las viviendas deberá ser de baja intensidad, para acentuar entradas, estacionamientos y elementos especiales. Los postes y accesorios de iluminación deberán ser aprobados por el Consejo de Vigilancia. No se permiten luces de colores, móviles o intermitentes, salvo en época navideña.

l) *Arquitectura de paisaje:* La arquitectura de paisaje dentro del lote y parte frontal de las residencias comprende las áreas de colindancia del mismo que estén libres de construcción. Las especies de plantas y árboles que los condóminos siembren en su lote de terreno para generar vistas y remates visuales, crear privacidad, ocultar vistas o elementos indeseables, proporcionar sombra y temperatura agradables, suavizar las estructuras residenciales y reducir el ruido y la densidad de construcción, deberán aprobarse previamente por el Consejo Vigilancia. Debido a que los horarios de riego serán durante las noches, se recomienda y/o sugiere a los condóminos que el sistema de riego de las áreas verdes de los lotes de terreno sea de forma automática por medio de un programador de riego. Se sugiere en los jardines de los lotes de terreno utilizar el sistema de riego por aspersión, ya que la presión y gasto estén considerados en este tipo de sistema.

ñ) *Accesos a residencias:* Se prohíbe alterar el tamaño, forma y materiales de los accesos a las residencias. Estos únicamente podrán modificarse con autorización del Consejo de Vigilancia, y previo a la presentación de un proyecto.

o) *Cisternas para almacenar agua potable:* Los condóminos podrán construir en sus lotes de terreno una cisterna con capacidad mínima de 1 y máxima de 8 metros cúbicos, con autorización del Consejo de Vigilancia, y previo a la presentación de un proyecto.

ARTICULO 53°. Los condóminos podrán iniciar los trámites necesarios para las ampliaciones de su residencia una vez que este les haya sido entregado por la desarrolladora.

ARTICULO 54°. Antes del inicio de la construcción, los condóminos deberán someter su proyecto a autorización del Consejo de Vigilancia, y las autoridades municipales y estatales según sea el caso; este mismo precepto aplica para terrenos dentro de las áreas comerciales, siguiendo el estilo arquitectónico del desarrollo, y tomando en cuenta los elementos de paisaje existentes. Los condóminos deberán presentar constancias de pago expedidas por la desarrolladora y por la Asociación de Condóminos.

ARTICULO 55°. El Consejo de Vigilancia revisará los proyectos, controlará y supervisará el proceso de construcción por medio de un grupo de especialistas en la materia, a quien se denominará Consejo de Diseño. En caso de incumplimiento o infracción a lo dispuesto en este Reglamento en materia de construcción, el Consejo de Diseño podrá solicitar al Consejo Vigilancia que imponga las sanciones correspondientes al condómino previstas en este Reglamento.

ARTICULO 56°. Para la revisión y autorización de proyectos, el condómino deberá presentar ante el Consejo de Diseño la siguiente documentación:

a) Original del plano del proyecto debidamente acotado y presentado en Láminas de 90 (noventa) por 60 (sesenta) centímetros, conteniendo información referente a plantas

arquitectónicas, fachadas, cortes sanitarios, planta de azoteas, incluyendo bajadas de aguas pluviales (preferentemente digitalizadas con el programa conocido como autocad 2000 y versiones posteriores).

b) Original del deslinde del terreno, realizado por un ingeniero topógrafo que será designado por el Consejo de Diseño. El costo de dicho deslinde será cubierto por el condómino.

c) Original de la descripción de los acabados de construcción.

d) Copia simple del contrato de compraventa o escrituras de propiedad que acrediten al condómino como propietario o posesionario del lote de terreno o residencia.

e) Copias del último recibo de pago al corriente de las cuotas de mantenimiento, expedido por la Asociación del Condominio.

f) Copia del contrato de suministro de agua potable celebrado con la autoridad correspondiente y/o empresa que proporcione este servicio a nombre del condómino o propietario. La revisión de planos y proyectos a que se refiere este artículo, generará el pago de una cuota por revisión de proyecto que será fijada por el Consejo de Vigilancia, conjuntamente con el Consejo de Diseño y que deberá cubrirse al momento de entrega de los proyectos y planos.

ARTICULO 57°. Recibida la información a que se refiere el artículo anterior, el Consejo de Diseño tendrá un plazo de 10 (diez) días naturales para revisar el proyecto de construcción. Al término de dicho plazo, el Consejo de Diseño citará al condómino o propietario para lo siguiente, según corresponda:

a) Indicarle las correcciones que deba hacer a su proyecto, con la finalidad de que cumpla enteramente con las disposiciones contenidas en este Reglamento, o bien:

b) Entregarle la autorización preliminar de su proyecto, misma que deberá ir firmada por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 58°. Una vez que el proyecto de construcción hay a sido autorizado el Consejo de Vigilancia, el condómino deberá obtener los permisos de construcción necesarios ante las autoridades competentes entregarlos a el Consejo de Diseño. Dichos permisos de manera enunciativa más no limitativa, comprenden los siguientes:

a) Tres copias de los planos y proyectos autorizados por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito.

b) Tres copias del permiso de construcción emitido por la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito.

c) Tres copias simples del número de registro ante la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano del Municipio de Playas de Rosarito del perito que será responsable de la obra.

d) Una fianza expedida por institución competente en el ramo o un aval expedido por un tercero, que demuestre solvencia moral y económica a efecto de garantizar la satisfactoria reparación de los daños y/o perjuicios que pudieren ocasionarse a terceros o al Condominio Descanso Homes AC con motivo de la obra de construcción.

e) Tres copias simples del recibo del pago de supervisión de obra.

ARTICULO 59°. Una vez que el condómino haya dado cumplimiento a los requerimientos señalados en el artículo anterior, el Consejo de Vigilancia le entregara, en un plazo máximo de cinco días contados a partir de la fecha de recepción de la información detallada en el artículo anterior, la autorización definitiva de construcción.

ARTICULO 60°. El Consejo de Vigilancia limita su responsabilidad en la autorización de los proyectos, a vigilar que estos cumplan con las normas de este Reglamento, y en ningún momento será responsable por el contenido de planos y especificaciones en lo relativo al diseño y cálculo estructural, la estabilidad y/o funcionalidad de cualquier estructura o instalación.

ARTICULO 61°. El Consejo de Diseño supervisara las obras de construcción, en la inteligencia de que la supervisión no generara responsabilidad adicional a la establecida en el artículo que antecede. La supervisión de obras generara el pago de una cuota, que fijara el Consejo de Vigilancia conjuntamente con el Consejo de Diseño y que será cubierta ante el primero, antes de iniciar la construcción. Para de la supervisión, el condómino deberá notificar al Consejo de Diseño al término de cada una de las etapas de construcción, a saber:

a) Primera etapa: Trazo, nivelación y desplantes.

b) Segunda etapa: Nivelación de los muros antes de techar y/o niveles de cimbra para concreto y otro tipo de estructura metálica o de madera.

c) Tercera etapa: Verificación de instalaciones sanitarias y pluviales antes de aplanados y firmes.

d) Cuarta etapa: Pisos en cocheras, servidumbres y banquetas.

e) Quinta etapa: Revisión de acabados exteriores y limpieza de obra y de lotes de terreno vecinos.

f) Sexta etapa: Revisión de áreas verdes.

ARTICULO 62°. El Consejo de Diseño deberá revisar que cada una de las etapas de construcción se ejecuten conforme con los proyectos y pianos autorizados. En caso de que el Consejo de Diseño determine que las obras no están siendo ejecutadas conforme con los proyectos y

pianos autorizados, lo notificara por escrito al Consejo de Vigilancia, para que este señale un plazo contado a partir de la recepción de dicha notificación, y así realice las modificaciones necesarias y se apegue a las proyecciones autorizadas. Si el condómino no corrige la construcción en el plazo y conforme a lo indicado por el Consejo de Vigilancia, este suspenderá la autorización de construcción, y como consecuencia, el condómino no podrá seguir la ejecución de las obras, hasta en tanto no de cumplimiento a las observaciones hechas por el Consejo de Diseño. Lo anterior, independientemente de las sanciones a que sepueda hacer acreedor conforme con lo establecido en el capítulo de sanciones de este Reglamento y de las autoridades correspondientes.

ARTICULO 63°. El condomino será el único responsable de las construcciones que se ejecuten dentro de su predio y del comportamiento de todo el personal que contrate para la ejecución de las mismas. Así mismo, será responsable de cualquier daño o perjuicio causado a las áreas comunes, propiedad, vivienda o persona dentro del condominio por parte de los trabajadores, contratistas y proveedores de la obra.

ARTICULO 64°. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, generadas por la construcción de las obras, así como cualquier daño o perjuicio que pudiere causarse por dicha construcción a las áreas comunes, propiedad o persona, el condómino responsable deberá entregar un afianza o una obligación solidaria expedida por un tercero.

ARTICULO 65°. Al término de los trabajos o construcción tratándose de lotes comerciales, el Consejo de Diseño realizara una inspección final para verificar que toda la obra haya sido ejecutada conforme con el proyecto, independientemente de las inspecciones periódicas que haya realizado. Solo hasta que el Consejo de Vigilancia haya entregado la autorización por escrito podrán utilizarse los locales. Se faculta al Consejo Vigilancia para hacer cumplir esta disposición por cualquier medio que juzgue apropiado.

ARTICULO 66°. Los trabajos de construcción se sujetaran a lo siguiente:

- a) Deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad.
- b) Las maniobras de carga y descarga de material no deberán obstaculizar el transito en el Condominio Descanso ni utilizar lotes contiguos para descargar materiales por las paredes laterales o trasera de la construcción, a menos de obtener el permiso por escrito a la Asociación de Condóminos.
- c) Deberán instalarse letrinas o en su caso letrinas portátiles aprobadas por el Consejo de Diseño, para uso exclusivo de los trabajadores, las cuales deberán mantenerse limpias, no verse desde la calle o colindancias y conectarse a la red de drenaje sanitario del Condominio El Descanso.
- d) Ningún objeto podrá fijarse en los árboles.

e) Las bodegas de la obra deberán ubicarse en la parte posterior del lote de terreno y tendrán una altura máxima de 3 metros.

f) En caso de ser necesario, se establecerá un plan de control de erosión y sedimentación para controlar el escurrimiento pluvial y contener el sedimento dentro de las áreas afectadas por la construcción.

g) La basura, escombros o desperdicio generado por la construcción de las obras, deberá ser recogido semanalmente por el condómino.

h) La colocación de escombros en lotes de terreno adyacentes está prohibida salvo autorización por escrito del Consejo de Vigilancia.

i) Queda estrictamente prohibido a los trabajadores que laboren en las obras de construcción, ingerir bebidas alcohólicas, droga o estupefacientes, e introducir cualquier arma de fuego al Condominio El Descanso.

j) Las tomas de riego por aspersión se encuentran presurizadas, por lo que queda prohibido hacer uso de las mismas para fines distintos del riego de áreas verdes.

k) Los trabajadores de la construcción no podrán permanecer fuera del horario de trabajo dentro de la obra, a excepción del velador, quien obligatoriamente será registrado ante el Consejo de Vigilancia.

l) Con excepción del velador, no está permitido el acceso a este tipo de trabajadores antes de las 7:00 horas, ni su permanencia después de las 19:00 horas. Los sábados por la tarde y los domingos no está permitido el acceso.

m) Los trabajadores no deberán destruir ni ensuciar las obras urbanas y de vegetación, ni podrán hacer uso de las tomas de agua instaladas en las Áreas Comunes, salvo las del lote de terreno donde trabajen.

n) Los condóminos deberán mantener libre de basura, escombros o materiales de construcción las áreas de sus lotes de terreno visibles desde las Áreas Comunes y colindancias.

ARTICULO 67°. El tiempo máximo para la culminación de la obra será de 3 (tres) meses contados a partir del inicio de los trabajos en campo. A solicitud del condómino, el Consejo de Diseño podrá otorgar una prórroga a dicho plazo.

ARTICULO 68°. En caso de existir algún motivo extraordinario que impida conducir una construcción, el condómino deberá mantenerla con buen aspecto exterior, que será evaluado y autorizado por el Consejo de Vigilancia.

ARTICULO 69°. La ampliación, reconstrucción o remodelación de viviendas unifamiliares construidas en los lotes de terreno se sujetara a lo dispuesto en este capitulo.

SANCIONES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN.

ARTÍCULO 70°. Cuando se realice una obra o edificación en contravención a este Reglamento o que conforme al mismo deba ser previamente autorizada por el Consejo de Vigilancia, sin que se hay obtenido dicha autorización, se procederá de la forma siguiente:

a) Se suspenderá la ejecución de las obras.

b) El Consejo de Vigilancia requerida al condómino o propietario, para que dentro de un plazo de siete días naturales contados a partir de la notificación en la que se le haga saber la infracción cometida, presente su solicitud de autorización y, en su caso, el proyecto respectivo, o bien, manifieste en que forma subsanara la omisión o infracción de que se trate.

c) Si dentro del plazo señalado el condómino no cumple con el requerimiento a que se refiere la notificación, el Consejo de Vigilancia a solicitud del Consejo de Diseño dictara las sanciones aplicables al infractor.

d) El Consejo de Vigilancia a solicitud del Consejo de Diseño está facultado para llevar a cabo la demolición de cualquier construcción que se realice en contradicción a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, sin responsabilidad alguna a su cargo.

e) Independientemente del pago de las infracciones a que se refiere este capitulo, el condómino estará obligado a subsanar o a dar cumplimiento a la infracción o incumplimiento que señale el Consejo de Diseño.

El presente Reglamento tiene como finalidad, establecer las bases para una convivencia armónica entre los condóminos, propietarios y usuarios así como mantener la calidad del mismo. Por lo cual, es obligatorio y de estricto cumplimiento. Así mismo, cualquier cuestión de interpretación, se resolverá atendiendo la finalidad antes mencionada.

DE LAS ÁREAS VERDES E IMAGEN URBANA DE EL CONDOMINIO DESCANSO

ARTICULO 71°. Las áreas verdes, reserva natural e imagen urbana del Condominio Descanso, han sido diseñadas para fines de paisaje urbano y ornato. Su mantenimiento y conservación estará a cargo de la Administración del Condominio.

ARTICULO 72°. Los condóminos no podrán plantar ninguna especie vegetal en las áreas verdes de las áreas comunes, alterarlas en forma alguna, ni colocar ningún objeto en las mismas.

ARTICULO 73°. El Consejo de Vigilancia no será responsable de ningún accidente que sufran los condóminos y/o usuarios, sus familiares y visitantes, por observancia de lo dispuesto en este artículo o por cualquier otra circunstancia.

DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I

ARTICULO 1°. Se establece y constituye el presente Reglamento Interno, que regirá el Condominio el cual contiene las disposiciones y normas especiales a las que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios y demás personas que usen y disfruten de cada una de las unidades condominales que lo integran, en relación con el uso, goce y disposición, tanto de los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a su administración.

ARTICULO 2°. Para los efectos del presente Reglamento, se utilizara la siguiente terminología, misma que tendrá el significado que se señala después de cada palabra o termino, ya sea que se utilicen en su forma singular o plural:

Administrador profesional: Es la persona física o moral, que no resida en el condómino, que demuestre capacidad, conocimientos y experiencia en la administración de condolimos y que sea nombrado para tal efecto.

Administrador: Es el condómino de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo administrador profesional, sea nombrado por la Asamblea General.

Áreas comunes: Son las áreas que son indivisibles y cuyo uso es general a todos los condominios, y que, de manera enunciativa mas no limitativa, comprenden las siguientes: Avenidas de acceso y calles, banquetas, andadores peatonales, estacionamientos, áreas verdes.

Áreas privativas: Son las áreas cuya propiedad y uso es de carácter exclusivo para cada uno de los condóminos, como son los lotes de terreno y edificaciones construidas en estos.

Áreas y bienes de uso común: Son aquellos inmuebles u obras accesorios que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la ley, por la escritura constitutiva y por este Reglamento.

Asamblea General de Condóminos: Es el órgano supremo del bien inmueble en condominio, donde en reunión legal, los condóminos, previa convocatoria, celebran, tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común a los condóminos respecto del Condominio.

Asociación de Condóminos: Es la agrupación, integrada por todos y cada uno de los propietarios del condominio, los cuales a su vez, en reunión expresa, se constituirán en la Asamblea General de Condóminos.

Condominio: Es la modalidad de propiedad sobre un inmueble que otorga a su titular el derecho exclusivo de uso, goce y disfrute de su unidad privada y a la vez un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común, de acuerdo con las disposiciones de la ley, a la escritura constitutiva o este Reglamento.

Condómino: Es la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario poseedor originario o derivado por cualquier titulo legal, haya adquirido la propiedad de alguno

o varios de los lotes, casas o áreas que constituyen el Condominio. Así como aquellas personas que hayan celebrado contrato legal en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios o fideicomisarios sujetos al régimen de propiedad en condominio correspondiente.

Consejo de Vigilancia: Es el órgano de La Asociación de Condóminos competente para vigilar, supervisar y controlar los actos de administración y de finanzas que realice la administración del Condominio Descanso.

Cultura condoninial: Es todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en feliz convivencia el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

Cuota extraordinaria: Es la cantidad proporcional al valor de cada propiedad exclusiva en relación con el condominio, que cada condómino absorberá, para sufragar los gastos extraordinarios derivados de adiciones, conservación y reposición de bienes y equipos, las cuales serán determinadas con la aprobación de la Asamblea General de Condóminos. También serán aquellas cantidades que la asamblea determine para vigilar la observancia de este Reglamento.

Cuota ordinaria: Es la cantidad proporcional al valor de cada propiedad exclusiva con respecto del condominio, que cada condómino deberá absorber para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, operación, fondos de reserva y despido correspondientes, de acuerdo con lo establecido en la escritura constitutiva y en este Reglamento.

Escritura constitutiva: Es el documento privado, protocolizado ante la fe de un notario público, que contiene la declaración unilateral de voluntad, por la cual se constituye el régimen de propiedad en condominio para un inmueble determinado.

Extinción voluntaria: Es el evento en que se acuerda la desaparición del régimen de propiedad en condominio. La desarrolladora: Es la parte encargada de la construcción de las obras de infraestructura, urbanización, edificación y venta de casas del Condominio.

Ley: Es la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California.

Parte proindiviso: Es la proporción que guarda el valor nominal de cada unidad de propiedad exclusiva, respecto de la suma de los valores nominales de todas las unidades que integran el condominio, expresada en una cifra porcentual, y representa, a su vez, el derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, en forma proporcional al valor que representa su unidad fracción en relación con el valor total del condominio.

Reglamento del condominio: Es el documento legal que contiene las disposiciones y normas especiales a que deberán sujetarse los condóminos, arrendatarios o quien disfrute del

condominio, en relación con el uso, goce y disposición, tanto en los bienes propios como de los comunes, así como lo referente a la administración de estos últimos.

Unidad en condominio o de propiedad exclusiva: Es la casa, departamento, vivienda, y las áreas y elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condominio tiene derecho de propiedad y de uso exclusivo.

ARTICULO 3°. Todos los condóminos, inquilinos y cualquier otro ocupante del Condominio estarán sujetos al cumplimiento del presente Reglamento, haciéndose responsables de los daños y perjuicios que ocasione por su incumplimiento.

CAPITULO II. ÁREAS COMUNES

ARTICULO 4°. Son áreas comunes aquellas que prestan un servicio a la comunidad y satisfacen una necesidad concreta y colectiva, siendo de manera enunciativa y no limitativa los siguientes:

I. El terreno, pórticos, vestíbulos, galenas, corredores, escaleras, patios, jardines, senderos, y calles interiores, así como los espacios que hayan sido señalados en las licencias de construcción como estacionamiento de vehículos, excepto los de propiedad exclusiva;

II. Los locales destinados a la administración, portería y vigilancia;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como: fosas, pozos, cisternas, tinacos, montacargas, incineradores, extintores, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción y aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV. Cualesquiera otras partes o instalaciones de condominios que se resuelvan por unanimidad de los condóminos o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva.

ARTICULO 5°. Las áreas comunes solo podrán ser usadas para la circulación de vehículos y peatones así como para actividades recreativas de los condóminos y sus visitantes, sujetos a las reglas establecidas para cada área; su función básica será la de embellecimiento del proyecto otorgando prelación a los condóminos y lugares de esparcimiento para ellos y sus visitantes.

ARTICULO 6°. Ningún condómino tendrá el derecho de remover, alterar o cambiar en cualquier sentido los muebles, equipos, plantas y en general todo objeto que forme parte de las áreas comunes.

ARTICULO 7°. Las reparaciones y costos de los servicios comunes que origine el condominio, serán por cuenta de todos los condóminos en proporción a la tabla de indivisos que están estipulados en el régimen condominial.

ARTICULO 8°. Las áreas comunes no podrán ser objeto de acción divisoria ni podrán modificarse en cuanto a forma y construcción.

ARTICULO 9°. Cada condómino será responsable de mantener y reparar tanto el interior de su unidad como las ventanas, puertas corredizas, puerta de acceso que encierran su área privativa, techos y la pintura de muros exteriores, pero no se alteraran los colores originales.

ARTICULO 10°. Cada condómino podrá hacer uso de las áreas de uso común y gozar de las instalaciones y servicios generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir ni hacer más oneroso el uso de dichas áreas a los demás condóminos.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINIOS, PROHIBICIONES Y OPERACION DEL CONDOMINIO.

CAPITULO I.

DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, VENTA, ARRENDAMIENTO Y ENAJENAMIENTO

ARTICULO 11°. Son derechos de los condóminos:

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad exclusiva;
- II. Participar con voz y voto en las asambleas de condóminos;
- III. Usara disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma ordenada, las áreas de uso común del condominio;
- IV. Formar parte de la administración y de la mesa directiva del condominio;
- V. Solicitar a la administración y a la mesa directiva información respecto del estado que guardan los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

ARTICULO 12°. El condómino tendrá derecho de usar y gozar de manera exclusiva su unidad de condominio, así como el área de estacionamiento asignada a este.

ARTICULO 13°. Cada condómino tendrá el derecho de utilizar las áreas comunes, de acuerdo con los reglamentos, lineamientos y restricciones que al efecto emita la Asamblea de Condóminos, la Asociación de Condóminos o la administración del condominio.

ARTICULO 14°. El hecho de que cualquier condómino no utilice cualquier parte de las áreas comunes del condominio, no lo exime del cumplimiento de las obligaciones impuestas por el Régimen de Propiedad, el presente Reglamento, las demás disposiciones que emanen de la Asamblea de Condominios, los organismos del condominio y la ley.

ARTICULO 15°. Cuando a cualquiera de los condóminos se le violen sus derechos, tenga quejas sobre algo que impida la tranquilidad del condominio, que le sea dañino o incomodo, dicho condómino deberá dirigir un escrito al administrador, quien según la importancia del caso, dará cuenta al organismo competente, quien procederá a solucionar el incidente o, en su caso, ordenara que sea sometido el asunto a la asamblea.

ARTICULO 16°. Las obligaciones de los condóminos son las siguientes:

I. Participar en la Asamblea General de Condóminos.

II. Abstenerse de realizar actos que contravengan el buen funcionamiento del condominio.

III. Respetar las disposiciones y normas especiales establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones que emitan los órganos del condominio.

IV. Efectuar con puntualidad el pago de las cuotas ordinarias y cuotas extraordinarias, correspondientes a la operación, conservación y mantenimiento del condominio, aprobadas por la Asamblea de Condóminos.

V. Los condóminos no harán ni dejaran hacer a personas que ocupen sus unidades, nada que pueda menoscabar el buen nombre y aspecto del conjunto.

ARTICULO 17°. Cada condómino será responsable de cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Realizar el pago del impuesto predial que se cause en su unidad de condominio.

b) Realizar el pago de las cuotas por el suministro de agua potable, gas y energía eléctrica servicio telefónico, televisión vía satélite, y demás servicios contratados en su unidad de condominio.

c) Realizar de manera oportuna el pago de las cuotas de mantenimiento.

d) Realizar el pago de las cuotas por servicios varios como son: reparaciones y conservación de su vivienda.

ARTICULO 18°. Los condóminos, y en general los habitantes del condominio, no podrán:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o que comprometa la estadidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes;

II. Realizar cualquier acto que impida o que haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios e instalaciones;

III. Construir o delimitar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún otro tipo de material;

IV. Cada condómino tendrá el derecho a poseer libremente dentro de su área privativa un gato, perro o cualquier otra clase de animal domestico, siempre que el mismo no provoque molestia ni emita sonidos excesivos que alteren la tranquilidad de los demás condóminos; ningún perro será permitido en las áreas comunes, a menos que vaya sujeto por medio de correa y conducido por su dueño, siendo este ultimo responsable directo de los danos que pueda causar el animal.

V. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales;

VI. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos;

VII. Realizar actividades nocturnas que bien pudiéndose hacer de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás vecinos; y

VIII. Ingresar a las áreas comunes en estado de embriaguez o bajo la influencia de algún narcótico o droga.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gustos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, y estará obligado a dejar de realizar las acciones que dieron origen al problema, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

ARTICULO 19°. El condómino podrá enajenar, gravar y arrendar su unidad condominial sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos, toda enajenación comprenderá automáticamente la transmisión de los derechos y obligaciones sobre los bienes de propiedad común.

ARTICULO 20°. Cuando el condómino arriende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario respecto del cumplimiento de las obligaciones del condominio.

**** ARTÍCULO 20.1 °.** *La asociación reconoce que los dueños de casa pueden encontrar necesario o ventajoso alquilar su casa Descanso sobre una base a corto o largo plazo. Descanso fue creado para ser un desarrollo para el uso residencial de los dueños de casa, y no una comunidad de alquiler o de tiempo compartido por lo tanto, la "asociación" ha establecido las siguientes normas para ayudar y guiar a los propietarios de los alquileres y, inquilinos, y proteger los derechos y la calidad de vida de todos los propietarios de viviendas en Descanso. Cuando un propietario exprese su derecho de alquiler, deberán informar a la Asociación por escrito y proporcionar Información general Nombre del arrendatario, fecha de inicio y finalización del alquiler, número de inquilinos.*

**** ALQUILER A CORTO PLAZO**

**** a.)** Una residencia donde el propietario y el inquilino tienen un contrato a corto plazo de alquiler, que puede incluir como un fin de semana o con un máximo de tres meses. En este caso el inquilino se considera un residente no permanente y tiene un uso limitado de los servicios de HOA, y tiene máximos durante la noche de ocupación.

**** 1.** El máximo de inquilinos durante la noche y los acuerdos de invitados para dormir son 6 personas para una casa de dos dormitorios y 8 personas para una casa de tres dormitorios.

**** 2.** El número máximo de vehículos permitidos en una privada para el día y la noche es 3 vehículos estacionados. Esto incluye estacionamiento de visitas.

**** 3.** Todos los vehículos deben ser estacionados en los espacios de estacionamiento de la casa, no en la calle y en el área designada como estacionamiento de visitas.

**** 4.** No se permiten vehículos estacionados en las calles en ningún momento. Todos los vehículos deben ser estacionados fuera de las calles de las privadas

**** 5.** Ningún vehículo todo terreno (quads, motocicletas, motonetas, etc) será montado sobre Privadas o Boulevard El Descanso excepto con el expreso propósito de salir o volver a entrar en el desarrollo. No subiendo y bajando por las calles de El Descanso ni "manejar con imprudencia" se permite en todo momento. Trayecto de una residencia a otra con el propósito expreso de transporte para visitar otro residente está permitido siempre y cuando "manejar con imprudencia" no sea el fin.

**** 6.** En cualquier caso, el uso de vehículos todo terreno debe estar dentro de los lineamientos de las políticas HOA sobre el ruido y el respeto por los demás residentes. La decisión sobre lo que está aprobado y no aprobado recae en la gestión de la asociación y el departamento de seguridad y no con el inquilino o propietario. La revocación del derecho de uso de vehículos todo terreno es el derecho exclusivo de la gestión de la asociación.

**** 7.** La piscina, la cancha de tenis y de baloncesto, y otros servicios operados por HOA se limitan a seis personas por hogar en un momento dado. A los inquilinos no se les permite (en esencia) alquilar una casa durante un fin de semana en el entendido de que sólo 6 a 8 personas son permitidas, y después inviten a más de ese total máximo a utilizar las instalaciones y comodidades operadas por HOA.

*** 8. Los arrendadores y los propietarios de viviendas deben registrar antes a sus inquilinos con la Asociación de Propietarios, avisar quién es el inquilino, por correo electrónico a HOA en notifications@descansohomes.org y notificar al personal de seguridad en la puerta de entrada.*

*** 9. Sólo los inquilinos que estén pre-registrados en la asociación les será permitida la entrada por el personal de seguridad.*

*** 10. Los inquilinos se consideran como invitados de El Descanso y deben cumplir con todos los reglamentos de la Asociación de Propietarios. El incumplimiento de los reglamentos HOA o de las advertencias de la Asociación de Propietarios y personal de seguridad, inmediatamente hará su retiro permanente del desarrollo por personal de seguridad y en su caso por la policía comercial.*

**** ALQUILER A CORTO PLAZO**

Se trata de un alquiler, donde el propietario y el inquilino han firmado un acuerdo de más de tres meses. Todas las reglas anteriores tal como se definen en el alquiler a corto plazo se deben seguir, excepto los siguientes:

*** 1. Un arrendatario a largo plazo puede tener más visitas al día y durante la noche por un corto período de tiempo (invitados durante la noche), siempre que los demás residentes no se vean afectados.*

*** 2. Los huéspedes adicionales pueden ser permitidos en la zona de recreo con la aprobación de HOA.*

*** 3. El arrendatario a largo plazo puede "alquilar" el uso parcial o total de la zona de recreo de uso privado para los usos establecidos en los fines de semana no festivos. Consulte con la Asociación de Propietarios de la normativa vigente y los costos.*

*** 4. Los Inquilinos a largo plazo tienen los mismos derechos que los residentes propietarios de viviendas.*

**** ARTÍCULO 20-I ° votó y aprobó 23 de mayo 2009 Asamblea General. ****

ARTICULO 21°. El responsable de cubrir oportunamente la cuota de mantenimiento es el condómino del inmueble, independientemente que este adopte un acuerdo distinto con terceras personas.

ARTICULO 22°. Los huéspedes, arrendadores o invitados de los condóminos podrán gozar de los servicios y beneficios del condominio, en el entendido de que solo una de las familias será la titular de los derechos en un mismo momento. Este punto se refiere exclusivamente a los derechos de uso de instalaciones recreativas y deportivas.

ARTICULO 23°. Cuando se lleve a cabo la enajenación de un condómino se deberá proporcionar copia de la escritura pública correspondiente así como los datos generales del adquirente a fin de que se le inscriba en el padrón de condóminos y se lleve a cabo la sustitución administradamente.

TERCERA SECCION

CARGAS COMUNES, REPARACIONES, PAGO Y SERVICIO DE VIGILANCIA

Capítulo Único

ARTICULO 24°. Por cargas comunes se entiende, el costo de la conservación de los bienes comunes, prestador de servicios comunes (fondo operacional), creación de un fondo de reserva y otro fondo para despido de empleados; estos fondos se constituirán simultáneamente a la entrega de las unidades condominiales. El fondo de reserva y el fondo de despido serán del orden de 3% del presupuesto anual; siendo 2/3 partes destinados al fondo de reserva y la parte restante al fondo de despido. El fondo operacional deberá tener una mínima de una cuarta parte del presupuesto anual de gastos. Que deberá ser entregado por los condóminos al momento de recibir su unidad condominial; y podrá usarse para cubrir el déficit que por retraso en los pagos de las cuotas correspondientes pudiera ocurrir; para gastos legales de cobranzas, gastos comunes, y pagos de primas de seguros en la reserva, deberán ser puestos dentro de los siguientes seis meses con cargo a penas convencionales, intereses moratorios, frutos o productos de bienes comunes y de no bastar, las contribuciones proporcionales de los condóminos.

ARTICULO 25°. El pago del fondo destinado a mantenimiento y administración, se derivara en mensualidades, que habrán de cubrirse por adelantado dentro de los primeros cinco días de cada mes, sin necesidad de previo cobro en la administración. El pago deberá realizarse en las oficinas de la asociación o en el lugar y media que designe la administración; cada condómino absorberá en proporción al valor de su parte privativa y en relación con el valor total, de acuerdo con la tabla de INDIVISOS que están estipulados en el régimen condominial. La cuota condominial se calculara de la siguiente forma: El presupuesto multiplicado por el indiviso que comprende el área privativa de cada condómino más su parte proporcional en áreas comunes. Cuota condominial=Presupuesto anual* indiviso + (% de área común).

ARTICULO 26°. El fondo de reserva, mientras no se utilice, deberá invertirse en valores de renta fija, redimibles a corto plazo.

ARTICULO 27°. Son cargos comunes:

- A)** Los gastos de reparación y conservación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes en la propiedad común del inmueble.
- B)** Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio.

C) El consumo de agua y el consumo de alumbrado de todas las áreas comunes.

D) Impuestos, tasas, contribuciones de cualquier naturaleza que graven sobre el inmueble correspondiente a las áreas comunes.

E) Obras nuevas autorizadas por la Asamblea de Condóminos.

F) Innovaciones y mejoras en general autorizadas por la Asamblea de Condóminos y/o los organismos competentes de este.

G) El pago de la prima del seguro general del condominio.

ARTICULO 28°. Las obras e instalaciones destinadas a servir únicamente una parte del conjunto habitacional y los gastos especiales relativos, serán a cargo del grupo de condóminos beneficiados exclusivamente.

ARTICULO 29°. En caso de que un condómino aumente las cargas comunes para su beneficio, el solo deberá soportar este aumento.

ARTICULO 30°. El condómino que no cubra puntualmente sus cuotas o cualquier otro adeudo, pagara 3% de interés mensual por todo el tiempo que estuviere en mora, entendiéndose los meses comenzados como cumplidos. Después de tres meses de mora, cubrirá además como pena convencional una cantidad igual a 50% del importe mensual de su cuota por cada mes en que se mantuviera en mora. Esta pena convencional y los intereses se destinaran a incrementar o mantener el fondo de reserva.

ARTICULO 31°. Si pasados los tres meses de mora en los pagos a los que se refiere el artículo anterior, el condómino no cubriera lo adeudado, el administrador podrá ejercitar en su contra las acciones legales que correspondan, haciéndole responsable por los daños y perjuicios que su mora en el pago ocasione.

ARTICULO 32°. La Asamblea de Condóminos determinará el importe del descuento que deberá aplicarse a favor de los condóminos, que cubran en forma anticipada el importe de sus cuotas.

**CUARTA SECCION
DE LA ASAMBLEA DE CONDOMINIOS Y DEL COMITE
CAPITULO I. DE LA ASAMBLEA**

ARTICULO 33°. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del condominio y tendrá la facultad de nombrar y remover al administrador, así como al comité de Vigilancia. Durante el primer año, el administrador será designado por quienes otorguen La Escritura Constitutiva del Condómino.

ARTICULO 34°. La Asamblea de Condóminos estará integrada por la totalidad de los condóminos y cada uno de ellos gozara de un número de votos igual al porcentaje del valor de que su departamento represente en el total del condominio, de acuerdo con la tabla de indivisos que están estipulados en el régimen condominial.

ARTICULO 35°. Las Asambleas Ordinarias se celebraran cuando menos dos veces al año, pero tanto estas como las extraordinarias, serán convocadas de acuerdo con lo marcado en el Titulo Tercero, Capitulo I, Artículo 36° de la ley.

ARTICULO 36°. Las convocatorias para la celebración de asamblea se harán, cuando menos, con siete días de anticipación a la fecha de la misma, indicando el tipo de asamblea, el lugar dentro del condominio, mes, día y hora en que se celebrará, incluyendo la orden del día. Los condóminos o sus representantes serán notificados mediante la entrega de la convocatoria respectiva en la unidad de propiedad exclusiva. Además, el convocante colocará la convocatoria en uno o más lugares visibles del condominio o serán notificados por correo normal o electrónico.

ARTICULO 37°. Los condóminos podrán convocar a asamblea sin intervención del administrador, cuando acrediten, ante la oficialia conciliadora y calificadora del municipio, que representan, como mínima una cuarta parte del valor del condominio con apego a los valores contemos en la tabla de indivisos que están estipulados en el régimen condominial.

ARTICULO 38°. Convocada la asamblea, en premier convocatoria, no podrá celebrarse si no esta reunida en ella 75% de los condóminos; cuando se realice en segunda convocatoria, el quórum se integrara con la mayoría simple del total de los condóminos. En caso de tercera convocatorias la asamblea se declara legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se adoptaran por la mayoría de los presentes.

ARTICULO 39°. La votación será personal, nominal y directa pero en ausencia del condómino, este podrá hacerse representar por otra persona par media de carta poder.

ARTICULO 40°. En caso de que el condómino se encuentre en mora en el pago de sus obligaciones conforme al presente Reglamento, no tendrá derecho a voto hasta en tanto no haya cubierto a la administración del condómino las cantidades adeudadas, sin embargo, gozara de derecho de voz durante las asambleas.

ARTICULO 41°. Las decisiones de la asamblea se tomaran por mayoría simple de votos, excepto en los casos en los que la ley prescriba una mayoría determinada.

ARTICULO 42°. Las asambleas serán presididas por un presidente, mismo que será electo de entre los condóminos presentes, actuando como secretario en todos los casos el administrador, y en su defecto, por quien se elija en la asamblea.

ARTICULO 43°. El secretario de la asamblea general deberá asentar el acta de la misma en el Libro de Actas que para tal efecto hayan autorizado las oficialias conciliadoras y calificadoras municipales del ayuntamiento correspondiente. Las actas, por su parte, serán firmadas por el

presidente y secretario, por los miembros del Consejo de Vigilancia que asistieren y los condóminos que asilo solicitasen.

ARTICULO 44°. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos el Libro de actas, informándoles por escrito de las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general: a) modifica la estructura constitutiva del condominio, el acta se protocolizara ante las oficialias conciliadoras y calificadoras municipales del ayuntamiento correspondiente y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad; b) si modifica el Reglamento del condominio, el acta se protocolizara ante las oficialias conciliadoras y calificadoras municipales del ayuntamiento correspondiente.

ARTICULO 45°. Las determinaciones adoptadas por la asamblea en los términos de este Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes o disidentes y a los usuarios.

ARTICULO 46°. La asamblea tendrá la facultad de nombrar y remover al administrador, así como fijar su remuneración y la garantía que este deba otorgar respecto del fiel desempeño de su misión y el manejo de los fondos a su cuidado.

ARTICULO 47°. La asamblea tendrá la facultad de examinar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración; discutir y aprobar el presupuesto de gastos para el periodo siguiente, así como la distribución de las cuotas a cargo de los condóminos para cubrir tal presupuesto de acuerdo con la tabla de indivisos.

ARTICULO 48°. En el caso de las asambleas generales extraordinarias, las reglas para la fijación de quórum y votación, se sujetaran a las disposiciones que en cada caso determinen los artículos correspondientes en la ley.

Capítulo II. DEL COMITE

ARTICULO 49°. Los condominios deberán contar con un consejo de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad exclusiva, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuaran de manera colegiada. Una minoría que represente por lo menos 25% del número total de condóminos, tendrá derecho a designar a uno de los vocales. Este comité se ocupará de todos los asuntos que no ameriten de urgencia la intervención de la asamblea. Este comité tendrá todas las facultades y deberes que se señalan en el Artículo 51° de la ley.

ARTICULO 50°. El nombramiento de los miembros del consejo de vigilancia será por un año, desempeñándose en forma honorífica. Podrá reelegirse solo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente, que en ningún caso podrá ser reelecto en periodo consecutivo.

*ARTÍCULO 50.1 ° ** Los límites del mandato del Comité de Vigilancia serán eliminados del artículo 50.0. Al Comité de Vigilancia se le permitirá postularse para la Junta y las posiciones individuales de oficina, dentro de la Junta por un número indefinido de términos. El electorado de votación decidirá el número de términos, un miembro de la junta estará en el cargo por la mayoría o minoría de los votos en la asamblea anual de mayo.*

*** ARTÍCULO 50.1 ° votó y aprobó 23 de mayo 2009 Asamblea General. ***

QUINTA SECCION DE LA ADMINISTRACION Capítulo Único

ARTICULO 51°. Al administrador corresponde cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, así como promover la integración y desarrollo de la comunidad; tendrá la representación de los condóminos en forma amplia contando con poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, con facultades para otorgar y revocar poderes. Las facultades que requieran cláusula especial solamente las tendrá si expresamente la confiere la Asamblea General de Condóminos.

ARTICULO 52°. La administración deberá llevar relación pormenorizada de los gastos un estado consolidado que muestre los saldos y aportaciones de los diferentes fondos, así como un registro de acreedores y deudores sobre saldos pendientes de cumplir, debiendo otorgar recibo a cada uno de los condóminos de las cantidades que hayan entregado para los fondos de mantenimiento, administración, o reserva, expresando en el mismo los saldos a su cargo.

ARTICULO 53°. La administración obtendrá y conservará los libros y la documentación relacionada con el condominio, los que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos.

ARTICULO 54°. La administración deberá realizar todos los actos de administración y conservación, atendiendo la operación de las instalaciones y servicios generales; será de la exclusiva incumbencia del administrador contratar y remover por cuenta de los condóminos y como su intermediario, el personal necesario, así como los servicios de sociedades o técnicos que se requieran. En todos estos actos, el administrador está actuando única y exclusivamente como representante de los condóminos.


ARTICULO 55°. La administración llevara a cabo las obras necesarias y ejecutara los acuerdos de la asamblea, salvo que esta designe a otra persona.

ARTICULO 56°. Sin necesidad de previo aviso, ordenará las reparaciones que el inmueble requiera y efectuará los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente. Cuando los trabajos requeridos sean importantes de urgencia, también deberá ordenarlos. Si los trabajos son de importancia pero no urgentes, consultara a la Asamblea de Condóminos o al órgano competente, el que determinará si se hacen de inmediato o previamente se lleva el asunto a tratar con la asamblea.

ARTICULO 57°. La administración deberá citar a la asamblea colocando la convocatoria en uno o más lugares del condominio, así como por medio de notificación por escrito a cada condómino, de acuerdo con lo establecido en la ley, señalando el orden del día y especificando fecha y hora de la asamblea. Convocará a asambleas con la anticipación marcada por la ley, pero en caso de suma urgencia, lo hará con la anticipación que las circunstancias exijan.

ARTICULO 58°. La administración exigirá la responsabilidad en que incurran los infractores, cuidando de la debida observancia de las disposiciones de este Reglamento, la escritura constitutiva del condominio, los reglamentos o disposiciones que emita el condómino, y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmueble del Estado de Baja California.

ARTICULO 59°. En caso de que el administrador incurra en irregularidad en el desempeño de su cargo, el Comité de Vigilancia convocará a una asamblea en caso necesario y así se lo notificará al administrador para que este comparezca ante la asamblea, la cual determinará, según la gravedad de los hechos, si procede su remoción o si amerita que se promueva juicio ante las autoridades competentes.



SEXTA SECCION
DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL CONDOMINIO
Capítulo Único

ARTICULO 60°. El Régimen de Propiedad en Condominio concluirá en aquellos casos previstos por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California, en cuyo caso se seguirán los lineamientos de dicha ley para su liquidación.



DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
Capítulo Único

ARTICULO 61°. Para modificar el Reglamento del condominio en la convocatoria a la celebración de asamblea, se deberán incluir las modificaciones que se propongan. Los acuerdos de modificación deberán ser tomados por un mínimo del setenta y cinco por ciento del número de condóminos.

*** Artículo 61.1 °. El Comité de Vigilancia tiene el derecho de modificar los Reglamentos, Estatutos y CC & R de la Asociación según sea necesario para satisfacer las demandas de gestión de las operaciones del día a día y el bienestar general del desarrollo y sus habitantes. Los cambios realizados por el Comité de Vigilancia estarán disponibles para todos los residentes a lo solicitado y se hará dentro del "espíritu" de los estatutos y del plan general de la asociación por escrito.*

*** a.) La aprobación formal o negación de los cambios, se llevará a cabo a través de una votación de los miembros de asociación en la próxima reunión programada de la Asamblea General.*

**** ARTÍCULO 61.1 ° votado y aprobado 25 de octubre 2008 de la Asamblea General. ****

ARTICULO 62°. Lo no previsto en este Reglamento se decidirá de acuerdo con la Ley de Condominios del Estado de Baja California, la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio y el uso o costumbre.

ARTICULO 63°. El administrador y/o la Asamblea de Condóminos podrán emitir todos los reglamentos que ordenen el uso de las áreas comunes, la construcción de mejoras en las áreas privativas, el tránsito vehicular, así como cualquier otro asunto de interés del condominio.



REGLAS DE ACCESO A “EL DESCANSO”

1. Haga **Alto Total**
2. **Visitante** regístrese con identificación oficial, indicando a qué casa se dirige, el motivo de su visita y a qué familia visita en ese domicilio.
3. Los visitantes deberán utilizar las áreas destinadas como estacionamiento de visitante.
4. Modere la velocidad, hay **niños jugando** (Velocidad máxima permitida 35 Km/hr).
5. Prohibida la entrada a vendedores ambulantes, movimientos proselitistas, así como a toda persona que no tenga autorización de la Administración o aviso de la caseta de seguridad.
6. Queda estrictamente prohibido ingerir bebidas embriagantes o sustancias prohibidas en las áreas comunes, tanto para visitas como residentes.
7. A los vehículos de **proveedores** se les solicita no escandalizar.
8. La permanencia en El Descanso, tanto para visitantes como residentes, se encuentra enmarcada en el Reglamento de Condóminos que rige en el Estado de Baja California.

REGLAMENTO DE MASCOTAS

El presente reglamento es de orden público y social. Tiene por objeto regular las obligaciones de aquellas personas que sean propietarias, poseedoras o custodias de perros y/o gatos en la Comunidad de Descanso Homes.

GENERALIDADES

Este reglamento en términos de prevención tiene los siguientes objetivos:

1. Promover la sana existencia de perros y/o gatos dentro de la Comunidad Descanso Homes.
2. Mejorar la atención que perros y/o gatos requieren de sus propietarios, poseedores o custodios.
3. Invitar a los propietarios de perros y/o gatos a responsabilizarse de su atención, cuidados y control sanitario, así como de los daños a terceros en que se vean involucrados.
4. Control de la población de perros y/o gatos por casa.
5. Disminuir la incidencia de enfermedades o proliferaciones de plagas por medio del cumplimiento de la cartilla de vacunación de los perros y/o gatos, así como fomentar la higiene de las mascotas por parte de sus dueños.
6. Fomentar el respeto al espacio y la tranquilidad de todos los residentes.
7. Evitar agresiones, ataques y/o molestias de cualquier mascota a los residentes y der ser así remitirlas con las autoridades correspondientes.
8. Llevar un registro de las mascotas que habitan en Descanso Homes con el objeto de identificar y controlar mejor la población de animales de compañía.

Los vecinos de la Comunidad Descanso Homes, tienen derecho a poseer hasta 3 (tres) animales de compañía por casa. Está permitido tener hasta 2 (dos) perros y 1 (un) gato; o 2 (dos) gatos y 1 (un) perro; cumpliendo con las obligaciones siguientes:

CAPITULO 1

Boulevard Principal (Entiéndase por el tramo que corresponde entre las casetas 1 y 2)

1. No está permitido:
 - a. Que los perros y/o gatos paseen solos sin sus dueños.
 - b. Que los perros y/o gatos anden sin correa.
 - c. Que los perros y/o gatos no porten placa de identificación.
2. Es responsabilidad del dueño del perro y/o gato:
 - a. La custodia de sus mascotas en todo momento, preferentemente por un adulto que cuente con las capacidades de controlar a la mascota en cualquier situación.

- b. Que recojan las heces de sus mascotas y procedan a depositarlas en los recipientes de recolección de basura.
- c. Que no causen daños de ninguna especie en los jardines del Boulevard.

La mascota que se encuentre deambulando por el fraccionamiento sin su dueño, será retenida por los guardias del fraccionamiento hasta por 24 horas. De no reclamarse en ese tiempo, se entregará al antirrábico, sin responsabilidad alguna para Descanso Homes HOA.

Dueño que sea sorprendido infringiendo cualquiera de las reglas anteriores recibirá la multa económica correspondiente con base en el Reglamento General del fraccionamiento.

CAPITULO 2

Boulevard Entrada (Entiéndase por el tramo que corresponde entre la caseta Promocasa y caseta 1 Descanso HOA)

- 3. No está permitido:
 - a. Que los perros y/o gatos paseen solos sin sus dueños.
 - b. Que los perros y/o gatos ataquen o agredan a otros transeúntes y/o mascotas, en caso de pasear sin correa.
 - c. Que los perros y/o gatos no porten placa de identificación.
- 4. Es responsabilidad del dueño del perro y/o gato:
 - a. La custodia de sus mascotas en todo momento, preferentemente por un adulto que cuente con las capacidades de controlar a la mascota en cualquier situación.
 - b. Que recojan las heces de sus mascotas y procedan a depositarlas en los recipientes de recolección de basura.
 - c. Que no causen daños de ninguna especie en los jardines del Boulevard.

La mascota que se encuentre deambulando por el fraccionamiento sin su dueño, será retenida por los guardias del fraccionamiento hasta por 24 horas. De no reclamarse en ese tiempo, se entregará al antirrábico, sin responsabilidad alguna para Descanso Homes HOA.

Dueño que sea sorprendido infringiendo cualquiera de las reglas anteriores recibirá la multa económica correspondiente con base en el Reglamento General del fraccionamiento.

CAPITULO 3

Alberca

(Entiéndase por toda el área de recreo común donde se encuentra la alberca, el asador, los juegos infantiles, las canchas de basquetbol y las de tenis).

- 5. No está permitido:
 - a. Que los perros y/o gatos entren a esta área.

La mascota que se encuentre deambulando por el fraccionamiento sin su dueño, será retenida por los guardias del fraccionamiento hasta por 24 horas. De no reclamarse en ese tiempo, se entregará al antirrábico, sin responsabilidad alguna para Descanso Homes HOA.

Dueño que sea sorprendido infringiendo esta regla recibirá la multa económica correspondiente con base en el Reglamento General del fraccionamiento.

CAPITULO 4

Privadas (Entiéndase cada una de las 11 privadas que conforman el fraccionamiento)

6. No está permitido:

- a. Que los perros y/o gatos paseen sin sus dueños por las aceras y jardines de los vecinos;
- b. Que los perros y/o gatos anden sin correa por las aceras y los jardines de los vecinos.
- c. Que los perros y/o gatos no porten placa de identificación.

7. Es responsabilidad del dueño del perro y/o gato:

- a. La custodia de sus mascotas en todo momento, preferentemente por un adulto que cuente con las capacidades de controlar a la mascota en cualquier situación.
- b. Que recojan las heces de sus mascotas y procedan a depositarlas en los recipientes de recolección de basura.
- c. Que no causen daños de ninguna especie en los jardines de los vecinos y de la privada en sí.
- d. Evitar ocasionar problemas de malos olores por acumulación de defecaciones o proliferación de insectos que pongan en peligro o atenten contra el bienestar de los vecinos.
- e. Garantizar en todo momento el control de sus mascotas, procurando en lo posible no perturbar a los vecinos con ruidos, peleas, ladridos o cualquier acto similar.

La mascota que se encuentre deambulando por el fraccionamiento sin su dueño, será retenida por los guardias del fraccionamiento hasta por 24 horas. De no reclamarse en ese tiempo, se entregará al antirrábico, sin responsabilidad alguna para Descanso Homes HOA.

Dueño que sea sorprendido infringiendo cualquiera de las reglas anteriores recibirá la multa económica correspondiente con base en el Reglamento General del fraccionamiento.

El presente reglamento entra en vigor a partir del primer día del mes de Agosto del año 2013 y no se considerara retroactivo de ninguna forma.

Si existieran residentes con más de 3 mascotas al primer día de Agosto del año 2013, estos están obligados a ir reduciendo el número de animales al paso el tiempo conforme sus mascotas vayan falleciendo, sin poder reemplazarlas hasta llegar a la cantidad de mascotas permitida en este reglamento.

REGLAMENTO DE USO ALBERCA

- El horario es de Lunes a Domingo de 9 am a 10 pm.
- No hay salvavidas en guardia.
- El cupo máximo de la alberca es de 25 personas.
- El cupo máximo de la tina de hidromasaje es de 5 personas.
- Es obligatorio el uso de traje de baño y sandalias.
- Antes de entrar a la alberca es obligatorio usar la regadera.
- Personas menores de 12 años deberán ser acompañados por un adulto.
- No nos hacemos responsables por objetos olvidados.

Está Prohibido:

- Ingresar con bebidas, alimentos y envases de vidrio.
- Colgar cualquier prenda o toalla sobre el cerco perimetral.
- Uso de la alberca para fiestas o reuniones.
- El ingreso de bicicletas, patines o mascotas.
- Correr alrededor del área.

REGLAMENTO DE USO DE JACUZZI

- El cupo máximo de la tina de hidromasaje es de 5 personas.
- Es obligatorio el uso de traje de baño.
- No se permite el ingreso a menores de 15 años.
- Está Prohibido Ingresar con alimentos, bebidas y envases de vidrio.

El incumplimiento de estas reglas nos obliga a negarle el uso futuro de estas instalaciones.

REGLAMENTO PARA ARRENDAMIENTO Y COMODATO

1. Se considera Inquilino a cualquier tercero ajeno, que utilice la residencia de un condueño, que no sea su propietario o beneficiario en fideicomiso, independientemente de que sea mediante contrato de arrendamiento o comodato.
2. El (los) condueño (s) será total y absolutamente responsable de los actos que realicen sus Inquilinos mientras están dentro del Fraccionamiento, como si fueran propios.
3. Todo condueño, se obliga a notificar por escrito a la Oficina de Administración de Descanso Homes A.C., ubicada en casa club, que su casa habitación, se encuentra dada en arrendamiento o comodato, debiendo proporcionar a la instancia que se indica, el nombre del Inquilino que quede como encargado o responsable.
4. Los propietarios o beneficiarios en fideicomiso, deberán llenar y firmar el formulario preestablecido y enviarlo por correo electrónico o por facsímil a la dirección electrónica de la Asociación y de manera simultánea entregar el original, a la Oficina de Administración de Descanso Homes A.C., Si dicho formulario no está completamente llenado, y firmado por el Inquilino responsable, no se permitirá el acceso al fraccionamiento a los Inquilinos. Estableciéndose como información imprescindibles los números de teléfono de la casa y teléfono celular o de localización del o del propietario para poder contactarlos de inmediato en caso de ser necesario.
5. Ninguna persona, sea inquilino, comodatario o invitado podrá ingresar al Fraccionamiento sin que la forma descrita en el punto 4 precedente, haya sido recibida por la Asociación con un mínimo de 48 horas previo a la llegada de dicha persona.
6. Se establece como máximo el de SEIS personas que podrán pasar la noche en la misma residencia, tratándose de residencias con 2 recamaras y de DIEZ personas las casas que cuenten con 3 recamaras.
7. Todos los inquilinos y visitantes recibirán un pase de vehículo el cual contara con fecha de vencimiento, y que deberán mantener en el parabrisas de su auto TODO EL TIEMPO.
8. Habrá un máximo de TRES autos por casa rentada o dada en comodato que podrán ingresar al fraccionamiento. Dos automóviles deben estacionarse dentro la cochera y solo uno en el espacio de estacionamiento para visitantes de la Privada respectiva.
9. No se permitirá el estacionamiento en las calles interiores del fraccionamiento. Los autos que estén así estacionados serán retirados con servicio privado de grúa, a su cargo. NO se darán avisos ni previo ni posterior de dicho acto.
10. Se otorgarán pases temporales y nominativos para el acceso a la alberca, los cuales no podrán exceder de CUATRO personas por día de estancia.

11. No se permitirá música que se escuche fuera de la casa en cuestión, ni ruido excesivo a cualquier hora o fiestas escandalosas después de las VEINTIDOS horas.

12. Los menores de DIECISEIS años no podrán acceder a la Casa Club, sin supervisión de un adulto, y sin ese acompañante se les pedirá se retiren de inmediato.

13. Si algún inquilino no sigue las reglas, recibirá UN solo aviso. El segundo aviso tendrá como consecuencia su desalojo del condominio, con la ayuda de la fuerza pública municipal.

14. Con independencia de lo previsto en el numeral 4 precedente, el condueño que rente o de en comodato su propiedad, se obliga a registrar ante la Oficina de Administración de Descanso Homes A.C., el contrato que celebre respecto a su casa habitación en el libro de registro respectivo que la administración lleva para tales efectos

15. Si algún condueño, que se encuentre arrendando o comodatando, su casa habitación, deberá establecer en el contrato que para tal efecto celebre, la siguiente cláusula: “el arrendador y/o comodante, en caso de incurrir en mora de pago de las cuotas de mantenimiento por un periodo de 3 meses o más, faculto al representante legal de la asociación Descanso Homes A.C, para que en mi nombre y representación, acuda ante los tribunales correspondientes en calidad de tercero, a demandar la terminación anticipada del contrato respectivo”.

16. Con independencia del punto precedente, en el caso de condueños morosos de 3 (tres) o más mensualidades por concepto de mantenimiento, que se encuentre arrendando o comodatando, su casa habitación, sus inquilinos se harán acreedores a la suspensión de los derechos de uso, goce y disfrute de la casa club y sus instalaciones que la conforman.

17. El presente reglamento entrará en vigor, al día siguiente, en que se apruebe por parte de la Asamblea General Extraordinaria de condueños.

ACUERDO 5-AGE-2013 (25-05-2013).

Los arrendatarios únicamente podrán contar con cuatro pases para utilizar la alberca y áreas aledañas, mismos que podrán recogerlos en la oficina de HOA de Lunes a Sábado de 9 am a 4 pm.

Estos pases deberán entregarse al Guardia encargado de dicha Área al ingresar a las instalaciones y le serán devueltos al salir. Entregar un pase de identificación por persona. La reposición por extravío es de \$ 10.00 Dólares cada pase.

Los arrendatarios no pueden utilizar las Áreas de parrillas, ni recreativas para realizar eventos particulares.

REGLAS GENERALES DE LA COMUNIDAD

Las siguientes son las Reglas básicas de la Comunidad de “El Descanso”, pedimos a todas las personas que se encuentren en las instalaciones que las conozcan y respeten:

1. El límite de velocidad es de 35 kilómetros en el boulevard y privadas.
2. Las visitas deben registrarse en la caseta de guardias con identificación oficial, deberá mantener a la vista el carnet de visitante, y devolverlo al salir del Desarrollo.
3. Utilizar las áreas de estacionamiento para visitantes. No está permitido estacionarse sobre las calles.
4. Prohibido ingerir bebidas alcohólicas o sustancias prohibidas en las áreas comunes, tanto para visitas como residentes.
5. Los perros deben estar con correa en todo momento. Los que pasean a sus perros en las áreas de la comunidad, favor de levantar los desechos de su perro. No se permite el ingreso de mascotas al área recreativa y albercas.
6. No está permitido el ingreso de alimentos, bebidas alcohólicas y envases de vidrio en el área de alberca y jacuzzi.
7. Es necesaria la Supervisión de un adulto para niños menores de 12 años para utilizar la piscina.
8. No se permiten niños menores de 15 años en el jacuzzi.
9. El equipo de gimnasio es para uso de personas mayores de 16 años. La mesa de billar y sufficeboard es para uso de personas mayores de 18 años. El uso de las instalaciones de la comunidad y el equipo es bajo su propio riesgo.
10. No iniciar ninguna actividad ruidosa antes de las 9 a.m., así como deberá suspender cualquier actividad generadora de ruido a más tardar a las 10 p.m.
11. La basura se debe colocar en botes de basura con tapa. No deje basura afuera en bolsas de plástico, cajas, etc.
12. Amenazar a nuestro personal de seguridad o empleados, con lesiones corporales, utilizando un lenguaje abusivo, gestos obscenos, la destrucción de propiedad de la comunidad, etc. es un delito grave y no será tolerado.
13. Todos los empleados portan credencial con fotografía para su identificación. Cualquier anomalía favor de notificarla en la Oficina Administrativa o al correo notifications@descansohomes.org
14. La permanencia en El Descanso, tanto para visitantes como residentes, se encuentra enmarcada en el Reglamento de Condóminos que rige en el Estado de Baja California.

Para consultar el Reglamento completo consulte www.descansohomes.org

Teléfono de vigilancia 24 horas: 52 (661) 614.0832

Instrumento No. 108,308 Volumen No. 1,391 Asamblea 28 Mayo 2011.

--- **10. Modificación de Estatutos de la Asociación Civil Descanso Homes, A.C.-** Como parte del orden del Día, se informo a los asociados presentes de la necesidad de modificar, ciertos puntos de los estatutos de la Asociación, que actualmente representan un problema al momento de interpretarlos, ya que se contraponen a puntos específicos de la Ley y del Reglamento Interno. Por lo que a continuación se exponen los motivos, y las propuestas de cambio en el articulado de los estatutos de la Asociación Civil Descanso Homes. -----

--- Artículo.- Decimo sexto segundo párrafo (Art. 16), referente al quórum, deberá corregirse para quedar de la siguiente manera:-----

--- Las asambleas que se celebren deberán considerar como criterio para determinar el quórum en primera convocatoria del 75% del total de los condóminos, la segunda convocatoria por mayoría simple de los condóminos convocados, es decir, la mitad mas uno, y la tercera convocatoria se realizara con el número de condóminos presentes;-----

--- Artículo.- Decimo Noveno, párrafo primero (Art.19) referente a la celebración de asambleas ordinarias, quedara de la siguiente manera:-----

--- **Las asambleas generales ordinarias, deberán reunirse por lo menos 2 veces al año.** Y los asuntos que no estén expresamente conferidos por este ordenamiento, deberán tratarse en asambleas generales extraordinarias. Los asuntos correspondientemente a las asambleas extraordinarias son:-----

--- Artículo.- Vigésimo Segundo.- (Art. 22) Se sustituye el párrafo correspondiente a la convocatoria para asambleas generales ordinarias, y se incluye lo siguiente.-----

--- **Queda establecido que toda asamblea general, deberá convocarse por lo menos con 30 días naturales previos a su celebración.** -----

--- Artículo.- Trigésimo Cuarto (Art 34).- Se anexa el segundo párrafo, correspondiente al proceso de elección de los Miembros de la Junta Directiva, quedando de la siguiente manera:

--- Se establece que a partir del 28 de Mayo, la elección de los integrantes de la junta directiva se llevara a cabo de la siguiente manera:-----

--- Las elecciones de la junta Directiva se llevaran a cabo durante el mes de Septiembre de cada año. Dando inicio en el mes de Septiembre de 2011, por periodos de 2 años, asegurando la continuidad operativa.-----

--- En Septiembre 2011 – Elección para 2 puestos vacantes de la junta directiva-----

--- En Septiembre 2012 – Elección para 3 puestos vacantes de la junta directiva-----

--- En Septiembre 2013 – Elección para 2 puestos vacantes de la junta directiva-----

--- En Septiembre 2014 – Elección para 3 puestos vacantes de la junta directiva-----

--- Este procedimiento seguirá vigente para los años subsecuentes.-----

--- a. La Junta Directiva determinara, los puestos vacantes.-----

--- b. En caso de que existan menos aspirantes a los puestos disponibles, los integrantes de la junta permanecerán en su cargo hasta el siguiente periodo de elecciones.-----

--- El procedimiento para el registro de candidatos a ocupar un puesto dentro de la Junta Directiva será el siguiente:-----

--- Todo propietario de Descanso Homes, es elegible para ocupar un puesto dentro de la Junta Directiva.-----

--- Los propietarios deberán estar al día, en el pago de sus cuotas, para poder postularse a la elección.-----

--- La junta directiva abrirá el proceso de registro de candidaturas por lo menos dos meses antes de la fecha de las elecciones.-----

--- Se solicitara a los interesados enviar su información general, una fotografía reciente, y un resumen laboral, relativo a sus habilidades o conocimientos, con la finalidad de evaluar su perfil, y sugerirle el puesto dentro de la Junta Directiva, al que podría postularse, y en el que su experiencia sea mejor canalizada. La información deberá enviarse completa, via correo electrónico, por lo menos 5 días antes de que sea cerrado el proceso de postulación, de lo contrario la candidatura será anulada. -----

--- El proceso de nominación se cerrará 30 días después de la fecha de apertura; después de este periodo no se aceptara ningún registro. -----

--- La Junta Directiva concentrara la información y la hará llegar a todos los asociados, antes de la fecha de la elección. -----

--- Todos los propietarios interesados podrán participar, y ocupar un cargo en la Junta Directiva, de acuerdo al procedimiento previamente establecido, así mismo podrán reelegirse. -----

--- En caso de candidaturas desiertas, los integrantes de la junta directiva, a su elección, podrán permanecer en su cargo, por otro periodo, hasta que existan personas interesadas en participar.

--- Expuestos los puntos anteriores, se votaron por unanimidad por los integrantes de la Asamblea con 51 votos a favor.

ACUERDO 5-AGE-2013 (25-05-2013).- La Asamblea General Extraordinaria de Descanso Homes Asociación Civil, conforme a las facultades que le confieren los estatutos constitutivos, por unanimidad de votos, aprueban la de modificación a los artículos 9, 20, 41, la adhesión del artículo sexagésimo primero a la estructura estatutaria de la asociación y la modificación al reglamento de arrendamientos del estatuto de la asociación, modificaciones que se realizan en los términos que se detallan a continuación para quedar de la siguiente manera:

El artículo Noveno queda de la siguiente manera:

NOVENO.- SON DEBERES Y DERECHOS DE LOS ASOCIADOS:

a) Cubrir con puntualidad las cuotas ordinarias y extraordinarias que determine la Asamblea General, y en caso de incumplimiento a lo aquí estipulado, la Asamblea General, faculta a La Junta Directiva a realizar el siguiente procedimiento:

1) Cuando algún condómino no pague las cuotas determinadas en el plazo señalado para su pago, deberán pagar un recargo moratorio equivalente al 15 % anual sobre el adeudo principal, mismo que será calculado desde la incursión en mora hasta la fecha de liquidación total del adeudo.

2) Se faculta a la Junta Directiva de la Asociación, para que al incurrir en mora el asociado, se realice sesión con los integrantes de esta, la cual tendrá por objeto establecer los montos de adeudo de los asociados que incurrieron en mora, para tal efecto se emitirá estado de cuenta por cada uno de los asociados que hayan incurrido en mora, el cual contendrá nombre del asociado, nomenclatura del inmueble que genera el adeudo, periodo de incumplimiento y será signado por dos de los siguientes integrantes presidente, secretario o tesorero de la asociación, el acta que se levante con motivo de la sesión de la mesa directiva, será protocolizada ante notario público, anexando el estado de cuenta que se expida para tal efecto, el cual adquirirá la calidad de título ejecutivo para su cobro, en términos del artículo 63 de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Baja California.

3) En el caso de condueños morosos, la Junta Directiva de la Asociación, procederá de manera independiente a las acciones legales que se tomen, a instruir del comité de vigilancia, a suspenderles los servicios que son prestados por la administración y que se encuentran considerados dentro de los gastos de mantenimiento, Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los Condóminos por motivo de su incumplimiento en el pago, previstas en la reglamentación estatutaria.

4) Con independencia de los puntos precedentes, en el caso de condueños morosos de 5 (cinco) o más mensualidades por concepto de mantenimiento, se harán acreedores a la suspensión de los derechos de uso, goce y disfrute de la casa club y sus instalaciones que la conforman.

El artículo Vigésimo queda de la siguiente manera:

VIGESIMO.- Las Asambleas Generales Extraordinarias se reunirán, en cualquier tiempo, según lo requieran las necesidades de la Asociación, **estableciendo que deberá convocarse por lo menos 15 días naturales previos a su celebración**, y las cuales tendrán por objeto tratar los siguientes asuntos:

--- a).- Disolución anticipada de la Asociación; -----

--- (...).

El artículo Cuadragésimo Primero queda de la siguiente manera:

CUADRAGESIMO PRIMERO.- SON ATRIBUCIONES DE LA MESA DIRECTIVA:

a).- Representar a la Asociación y dirigir los negocios sociales, dentro de los límites que se deriven de la ley, estos estatutos y los acuerdos de la Asamblea General...

g).- Formular estados de cuenta por cada uno de los asociados que hayan incurrido en mora, el cual contendrá nombre del asociado, nomenclatura del inmueble que genera el adeudo, periodo de incumplimiento y será signado por el presidente, secretario y tesorero de la Junta Directiva, el cual, el cual adquirirá la calidad de título ejecutivo para su cobro, en términos del artículo 63 de la ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado Libre y Soberano de Baja California...

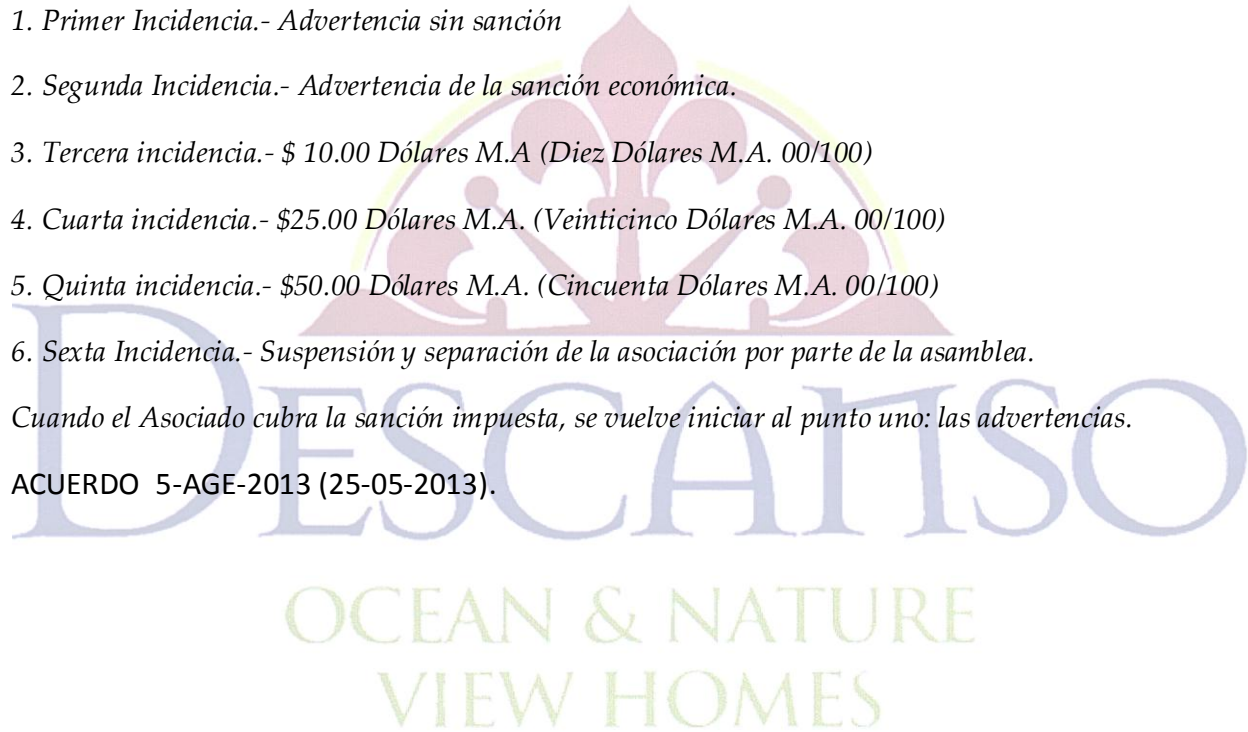
El artículo Sexagesimo Primero queda de la siguiente manera:

SEXAGESIMO PRIMERO.- *El incumplimiento por parte de los Asociados a lo dispuesto en los estatutos constitutivos de la Asociación, facultaran al Presidente de la Junta Directiva a imponer las siguientes sanciones:*

- 1. Primer Incidencia.- Advertencia sin sanción*
- 2. Segunda Incidencia.- Advertencia de la sanción económica.*
- 3. Tercera incidencia.- \$ 10.00 Dólares M.A (Diez Dólares M.A. 00/100)*
- 4. Cuarta incidencia.- \$25.00 Dólares M.A. (Veinticinco Dólares M.A. 00/100)*
- 5. Quinta incidencia.- \$50.00 Dólares M.A. (Cincuenta Dólares M.A. 00/100)*
- 6. Sexta Incidencia.- Suspensión y separación de la asociación por parte de la asamblea.*

Cuando el Asociado cubra la sanción impuesta, se vuelve iniciar al punto uno: las advertencias.

ACUERDO 5-AGE-2013 (25-05-2013).



Última revisión: Septiembre 2014