

VERSION INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO

18-10-2007

REGLAMENTO INTERNO QUE REGIRÁ LA FINCA MATRIZ Y FILIALES DE LA TOTALIDAD DEL CONDOMINIO DENOMINADO “CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON COUNTRY CLUB”

CAPÍTULO PRIMERO

Campo de aplicación

ARTÍCULO PRIMERO: Este reglamento interno será de aplicación obligatoria para todo condómino titular de derechos reales, arrendatarios o subarrendatarios, de los condominios que conforman el “CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON COUNTRY CLUB”, el cual se registrará por los términos de la Ley SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES del veinticinco de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, denominada LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, la Escritura Constitutiva de dicho condominio y el presente Reglamento.

CAPÍTULO SEGUNDO

Órganos de Gobierno y Administración

ARTÍCULO SEGUNDO: Los órganos de Gobierno y Administración que regirán el Condominio serán: a) La Asamblea de Condóminos y b) El Administrador.

Así mismo los condóminos reunidos en Asamblea de Condóminos podrán nombrar un Consejo de Administración, órgano que estará compuesto por cuatro propietarios de condominios que deseen trabajar Ad-Honorem y que tendrá facultades de cuerpo de apoyo y seguimiento a la gestión del Administrador única y exclusivamente, no tendrá facultades de decisión, ni injerencia en la misma. En las Asambleas de Condóminos, se le solicitará al Consejo Administrativo la colaboración de entregar un informe completo de observaciones respecto a la gestión del Administrador u otros temas de interés general.

CAPÍTULO TERCERO

ARTÍCULO TRES: La Asamblea de Condóminos estará constituida por todos los propietarios de inmuebles del condominio. Las sesiones serán presididas por un Presidente y un Secretario, el primero dirigirá el debate y el segundo levantará el acta correspondiente.

ARTÍCULO CUARTO: Cuando una filial llegare a pertenecer a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre ella se hubiere preconstituido derechos de usufructo, uso o simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán estar representados por una sola persona en la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO QUINTO: Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios mediante otorgamiento de poder que deberá acreditarse al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder debe estar debidamente autenticado por un Notario Público.

ARTÍCULO SEIS: Corresponderá a la Asamblea de Condóminos:

- a) Aprobar el presupuesto total anual de gastos comunes del Condominio, conforme a la presentación que hará el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle todos los egresos y los fondos necesarios para cubrirlos, calcular el monto de las cuotas que cada propietario debe cubrir para los gastos comunes de administración y otros autorizados.
- b) Nombrar y remover al Administrador.
- c) Conocer del informe de administración de los estados de cuenta que el administrador debe rendir y el informe que el Consejo de Administración debe rendir.
- d) Autorizar las reparaciones y mejoras que se hicieren en la edificación en las áreas comunes.
- e) Acordar la ampliación del condominio, tanto en las áreas comunes, como privativas y la adquisición de otros bienes.
- f) Resolver sobre la materia que la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio pone bajo su competencia, y en general, conocer, y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del condominio y sus servicios.

ARTÍCULO SIETE: La Asamblea de Condóminos se reunirá en el lugar que la convocatoria determine dentro del Área Metropolitana.

ARTÍCULO OCHO: La Asamblea de Condóminos se reunirá por lo menos una vez al año.

CAPÍTULO CUARTO

De las convocatorias, quórum y acuerdos

ARTÍCULO NUEVE: La convocatoria Asamblea General de Condóminos será hecha por el Administrador en cualquier tiempo o cuando el conjunto de propietarios que represente como mínimo un tercio del valor del condominio se lo pida y con una antelación de tres días naturales cuando menos, debiendo cursarse comunicación escrita a todos los condominios ó por medio de un Edicto publicado por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional, a elección del Administrador.

ARTÍCULO DIEZ: El quórum de la Asamblea de Condóminos será el que represente como mínimo las dos terceras partes del valor dado al condominio en la escritura constitutiva. Si este porcentaje no se logra, el quórum estará constituido por la asistencia de cualquier número de asistentes en segunda convocatoria hecha al efecto. Las convocatorias para estas dos sesiones podrán hacerse para el mismo día siempre que estén separadas una de la otra por un lapso de treinta minutos.

ARTÍCULO ONCE: Los acuerdos o determinaciones serán aprobados por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio presentes en la Asamblea de Condóminos, salvo las siguientes excepciones en que se requiere de mayoría calificada:
PRIMERO: REQUIEREN DE ACUERDO UNÁNIME DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS:

- a) La modificación del destino general de condominio.
- b) La variación del área proporcional de las filiales en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.

- c) La renuncia al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- d) Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- e) La variación de las cláusulas de la escritura constitutiva y del reglamento de condominio y administración.

SEGUNDO: REQUIEREN EL ACUERDO DE UN NUMERO DE VOTOS QUE REPRESENTA AL MENOS DOS TERCERAS PARTES DEL TOTAL DEL VALOR DEL EDIFICIO:

- a) Variar el destino especial de una finca filial.
- b) Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
- c) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
- d) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
- e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

ARTÍCULO DOCE: El voto de cada propietario valdrá conforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial según lo expresado en la escritura constitutiva del Condominio. A la Asamblea de Condóminos podrán asistir y tener derecho a voto aquellos condóminos que se encuentren al día en el pago de todas las evaluaciones y pagos de mantenimiento del condominio. Para lo cual, previo a la asamblea deberá solicitar al Administrador le extienda certificación de que se encuentra al día con todos los pagos mencionados. Cualquier deuda que se tenga con el condominio privará al propietario o representante de participar en la Asamblea y no tendrá derecho a voto.

ARTÍCULO TRECE: De cada reunión se levantará un acta en el libro respectivo, el cual deberá estar debidamente legalizado por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público, en el que se consignarán los acuerdos tomados y esta acta será firmada por el Presidente y Secretario que dirigen la sesión y por los asistentes que lo quisieran hacer.

CAPÍTULO QUINTO

De la Administración

ARTÍCULO CATORCE: La administración del Condominio, así como de los bienes comunes, con todas sus atribuciones corresponde al Administrador, quien tendrá además, las facultades de representante judicial y extrajudicial en su condición de APODERADO GENERAL SIN LIMITE DE SUMA. Podrá sustituir en todo o en parte su poder a nombre del Condominio, y deberá desempeñar su cargo con el cuidado con que lo haría un buen padre de familia. Tanto su reelección, como su remoción corresponden a la Asamblea General de Condóminos, quien en definitiva determinará los períodos de nombramiento. En el caso de incumplimiento de sus funciones, el nombramiento del Administrador podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos. El nombramiento de Administrador podrá recaer tanto en personas físicas como jurídicas y será nombrado por un período de un año. La remuneración que deba pagársele al Administrador la fijará la Asamblea de Condóminos encargada de su nombramiento junto a la aprobación del presupuesto anual.

ARTÍCULO QUINCE: Corresponderá al Administrador:

- a.- La atención y vigilancia de los bienes y servicios comunes.
- b.- La atención y cuidado de las instalaciones y servicios generales.
- c.- La realización de todos los actos referentes a la administración y rendición de cuentas, estas deberán ser enviadas mensualmente por el Administrador por escrito a cada uno de los condóminos.
- d.- Conservación de edificios, el mantenimiento higiénico y de las áreas de acceso, pasillo, zonas recreacionales y demás áreas comunes.
- e.- Ejecutar los gastos comunes, llevar la contabilidad detallada de todos los movimientos de fondos; la recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes impuestos, que corresponden a cada propietario.
- f.- Mantener el orden, velando porque no se irrespeten el reglamento de condominio, las normas de la moral y buenas costumbres ni se perturbe en forma alguna a los propietarios, estando facultado para tomar las medidas que considere pertinentes en contra de quienes perturben el orden y la tranquilidad, e imponer conforme a lo dispuesto en el artículo veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número siete mil novecientos treinta y tres, todas las sanciones, llámese prevenciones escritas, sanciones o multas, a los condóminos, podrá inclusive, disponer el desalojo por parte del condómino, conforme al proceso sumario dispuesto por el Código Procesal Civil, en caso de reiteración de la infracción, además, queda facultado para imponer las sanciones dispuestas por el artículo veintidós de la Ley contra los ocupantes del inmueble que no sean propietarios.
- g.- Expedir las certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas que les corresponden satisfacer, dicha certificación debidamente refrendada por un contador público autorizado constituirá título ejecutivo hipotecario.
- h.- Establecer al inicio de su mandato una cuota de condominio provisional de pago obligatorio por todos los condóminos con el objetivo de cumplir con las obligaciones derivadas de su función. Esta cuota será mantenida hasta la primera Asamblea de Condóminos, cuando será ajustada para cumplir con el presupuesto establecido para ese año. Con la intención única y exclusiva de que los condóminos se mantengan al día en el pago de las cuotas de condominio, el administrador podrá establecer descuentos por pago cumplido y/o anticipado de las mismas cuyo porcentaje será establecido después de la primera Asamblea, por el contrario en el caso de los condóminos que se encuentren en mora, el administrador deberá notificarles de este hecho y estará en la obligación de cobrar una multa del cinco por ciento mensual sobre la cuota de condominio.
- i.- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.
- j.- Vigilar el trabajo de los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio, cuyo nombramiento y remoción estarán a su cargo.
- k.- Realizar y ordenar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos interrumpen o funcionen anormalmente.
- l.- Realizar la promoción publicitaria del condominio.
- m.- Abrir y manejar las cuentas bancarias que considere necesarias para una buena contabilidad.
- n.- Determinar el o los lugares en que deban colocarse rótulos, antenas radiorreceptores de televisión, o de aparatos de frecuencia modulada y otros similares.
- o.- Tomar las medidas adecuadas para regular el estacionamiento de vehículos en los lugares de aparcamiento del condominio y vigilar que tal estacionamiento se produzca ordenadamente.
- p.- Corresponde al Administrador todas y cada una de aquellas funciones de administración general, conciliación entre propietarios, vigilancia, toma de decisiones de seguridad y todas

aquellas otras funciones que sean directamente producto de su función y que no se encuentren específicamente establecidas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO DIECISÉIS: Si el Administrador designado, llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien le haya precedido en el ejercicio del cargo, y no lo pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de siete días naturales a partir del conocimiento del hecho, será solidariamente responsable con los anteriores administradores por el resultado de tales irregularidades. El administrador y/o el estudio contable encargado de la contabilidad del condominio, deben facilitar en todo momento el libre acceso a la información y su respaldo documentado a los miembros del Consejo de Administración. Asimismo el estudio contable deberá presentar al Administrador, mensualmente, y a la Asamblea de Condóminos las veces que esta se reúna en forma ordinaria o extraordinaria los informes contables correspondientes.

ARTÍCULO DIECISIETE: Deberá abrirse una cuenta bancaria a nombre del condominio, en la que deberán depositarse todos los ingresos que se reciban sin excepciones de ninguna especie, dentro de las veinticuatro siguientes a más tardar y todo pago se hará girando contra dicha cuenta las sumas respectivas, mediante cheque, para atender las operaciones que demanda la administración del condominio, y el Administrador autorizará a la persona o las personas, que puedan girar contra dicha cuenta bancaria y en las condiciones, que él determine.

CAPÍTULO SEXTO

Derechos y obligaciones de los propietarios y otros aspectos varios

ARTÍCULO DIECIOCHO: Los Propietarios podrán enajenar, gravar, o arrendar sus derechos de propiedad por la proporción de tiempo que estos estimen conveniente. Los adquirentes de los respectivos derechos estarán obligados a respetar el destino general de las edificaciones y en particular el de cada una de las fincas filiales, así como el Reglamento de Condominio. En el caso de venta o traspaso por cualquier título de una filial, el transmitente estará obligado a presentar al notario una certificación emitida por el Administración del Condominio de que se encuentra al día con el pago de sus cuotas para gastos comunes.

ARTÍCULO DIECINUEVE: Todo propietario estará obligado a contribuir con los gastos comunes, impuestos cuando proceda y otros presupuestos excepcionales, proporcionalmente conforme a la participación en el coeficiente de copropiedad. Las cuotas que no se cubran puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal equivalente al cinco por ciento mensual sobre el monto adeudado a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, en este mismo orden las cuotas no cubiertas puntualmente devengarán un interés moratorio del cinco por ciento mensual a partir del quinto día hábil y por el tiempo que dure el atraso, además del pago de ambas costas en el caso de una eventual ejecución. La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio. Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles, Un Contador Público Autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos: esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario. Las cuotas se pagarán en mensualidades adelantadas.

ARTÍCULO VEINTE: Los propietarios podrán establecer a su costa servicios de limpieza, servicio doméstico y en general todo tipo de servicio para uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás propietarios o público, ni que vaya en detrimento de los otros propietarios o que lesionen o afecten el aspecto estético del condominio a juicio de la Asamblea de Condóminos o del Administrador. Deberán usar su propiedad de acuerdo con el destino de la misma: residencial, estacionamiento, comercio o bodega. Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la dispuesta por el régimen de propiedad en condominio constituido por el presente documento. Los locales comerciales y de oficinas serán destinados a estos propósitos única y exclusivamente.

ARTÍCULO VEINTIUNO: No obstante lo dicho en el ARTÍCULO VEINTE, todas las fincas filiales residenciales, de estacionamiento y bodegas de los Edificios LAGO serán utilizados para el arrendamiento temporal de dichas fincas filiales en forma fraccionada, sea por día, por semana, ó por mes, el cual será tenido y regulado como una unidad, debiendo, respetar los arrendatarios temporales el presente Reglamento en cada una de las estipulaciones pertinentes.

ARTÍCULO VEINTIDÓS: Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera aquellas reparaciones urgentes, cuya omisión pueda producir daños o dificultades a los vecinos o a las estructuras de la edificación, su solidez o seguridad, en caso de no hacerlo así responderá de los daños y perjuicios consiguientes.

ARTÍCULO VEINTITRÉS: Para efectuar modificaciones interiores en una finca filial, el propietario o su ocupante deberá notificar por escrito al Administrador y obtener la aprobación del arquitecto o ingeniero designado por este, quienes velarán porque en la ejecución de las obras no se afecten estructuras, fachadas, instalaciones, accesos y otra parte de la edificación; además asumen la obligación de adquirir de las instituciones respectivas, todos y cada y uno de los permisos requeridos para la modificación.

ARTÍCULO VEINTICUATRO: No podrán los propietarios cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, ni cambiar el color de la pintura exterior, puertas, ventanas exteriores, colgar adornos, si no es con el acuerdo unánime de todos los condóminos.

ARTÍCULO VEINTICINCO: Los propietarios o quienes de él deriven su derecho deberán abstenerse en todo caso, de ejecutar actos que impidan o disminuyan la utilización de los servicios en las instalaciones comunes, aún en el interior de su propiedad.

ARTÍCULO VEINTISÉIS: En cuanto a los estacionamientos y parqueos internos que por su naturaleza se encuentren en las áreas comunes, estos no pertenecen en exclusiva a ninguno de los propietarios, razón por la que ningún condómino u ocupante del inmueble, podrá marcar o reservar en ellos áreas de uso preferencial para su filial; salvo por disposición unánime de la totalidad de condóminos. Los estacionamientos y parqueos internos ubicados en las áreas comunes serán para uso de visitantes al condominio, por lo tanto los condóminos no podrán usar dichos parqueos para uso personal. Al condómino que no cumpliera con dicha norma, se le podrá remover el vehículo por medio de grúa contratada por el Administrador y cobrada en el próximo recibo de cuota condominal sin responsabilidad para el Condominio por cualquier daño causado. Existirá restricción en cuanto al tiempo de uso de parqueos. Cada propietario

podrá contratar con el administrador el uso de parqueos techados adicionales si fuera de su interés. Para los eventos en que visitantes deban estacionar en estos parqueos para eventos organizados en la casa club, el uso del parqueo estará condicionado a los espacios disponibles, No se aplicará la presente disposición para las filiales de estacionamiento, las cuales son de uso exclusivo de los condóminos ni para los parqueos ubicados en la zona exterior del Condominio en frente de las filiales comerciales, dichos parqueos podrán ser usados solo para las filiales comerciales, los dueños de las filiales comerciales podrán poner los rótulos correspondientes que indiquen “Estacionamiento exclusivo para Clientes”, por lo tanto, no se permitirá el parqueo de vehículos en estas áreas comunes que efectivamente no sean clientes de las filiales comerciales.

ARTÍCULO VEINTISIETE: Ningún propietario, arrendatario, sub-arrendatario o titular de derechos reales u obligaciones, no podrá plantar en las zonas verdes comunes o de su propiedad, árboles, palmeras, o cualquiera otra planta ornamental o de cualquier otra especie diferente al diseño original del parque. El cerco de los jardines privados y su zacate será cortado por el personal contratado por el condominio. No se permite ningún tipo de construcción en zonas verdes o propias que no sea el diseño original del condominio o aquellas aprobadas por la asamblea de condóminos. En las jardineras de los balcones las plantas no podrán superar los dos metros. Además no podrán mantener dentro de la edificación animales salvajes o domésticos, aves de corral o conejos, a excepción de pequeñas aves de adorno, peces, gatos o perros de pequeña estatura, debidamente vacunados y que no sean de ninguna raza que pueda poner en peligro la vida y seguridad de las demás personas, como por ejemplo, pero sin limitación a: Rottweiler, Doberman o Pitbull. Estos animales en ningún caso podrán deambular por el condominio y su salida de este solo se permitirá con su dueño. El propietario del animal es responsable por los daños que este pueda ocasionar y debe limpiar sus desechos o excrementos en forma inmediata. A quien no acatare estas instrucciones después de la tercera advertencia escrita por parte del Administrador, se le sacarán los animales de las instalaciones y no podrá mantener dichos animales en la edificación. Sin perjuicio de las multas a determinar por la administración del condominio.

ARTÍCULO VEINTIOCHO: Queda prohibido arrojar objetos, basura en los pasillos y áreas comunes generales; de igual forma está prohibido acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior de los mismos, así como interrumpir con esa basura los pasillos o lugares de acceso de los módulos. El administrador estará en la obligación de notificar al propietario, arrendatario, sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, que de no cesar o reparar este acto, el mismo estará sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de condominio.

ARTÍCULO VEINTINUEVE: Está prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infectocontagiosas, así como materiales que entrañen peligro para la seguridad de los edificios o perjudiciales para las personas o de aquellos otros materiales que produzcan malos olores humo o cualquier clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud en cualquier forma, en el caso de que existan estos materiales dentro de cualquier apartamento o local comercial, el propietario de dichos materiales deberá desecharlos inmediatamente sin previo aviso del administrador del condominio. Asimismo queda prohibido el uso de cocinas y calentadores de agua por medio de gas. El propietario, arrendatario, sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, estará

sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio.

ARTÍCULO TREINTA: Todo propietario tendrá la obligación de constituir con el Instituto Nacional de Seguros una póliza contra Incendio Comercial y/o Industrial y Terremoto o cualquier otro tipo de desastre natural. Será opcional la toma de una póliza que incluya lo aquí indicado para el menaje de la finca filial. En caso de incumplimiento de la obligación de constituir el seguro mencionado, se le notificará sobre la obligación de obtención del mismo, por lo que el no cumplimiento luego de la segunda notificación acarreará una multa mensual y consecutiva, mes a mes, de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, hasta la debida constitución del seguro por parte del propietario. Asimismo, los propietarios luego del pago de la referida prima deberán remitir copia, fotocopia, u original a la administración por cualquier medio idóneo para que esta tome conocimiento del pago de la póliza según lo establece la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo diecinueve, inciso B. En el caso que el propietario haya constituido seguro y no pague la prestación pactada con la empresa aseguradora se incluirá el pago en el cobro de la cuota de mantenimiento del mes siguiente más una multa de cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO: Todo propietario está obligado a permitir la ejecución de trabajos de elementos comunes, techos, pisos, paredes o jardines de la edificación, los que le serán notificados por escrito de parte del Administrador del Condominio, con la finalidad de no causarle inconvenientes al propietario del apartamento. Asimismo la empresa constructora y/o desarrolladora por el período de un año luego de finalizada la construcción podrá realizar nuevas construcciones, modificaciones en los Edificios y fachadas que estime conveniente para el buen funcionamiento del condominio.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS: En caso de que un propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, a fin de poner en conocimiento de dicha situación a los demás propietarios del condominio, pero sin que ello impida la libre negociación. El nuevo propietario o arrendatario debe aceptar expresamente en el respectivo contrato y las regulaciones que derivan de la aplicación de este Reglamento.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES: Los propietarios de las filiales residenciales deberán evitar molestias para los otros, derivados del uso indebido de radios, tocadiscos, aparatos de sonido en general o televisores, teléfonos y aparatos de juego o recreación de índole electrónica o mecánica, así como de ruidos, luces, sonidos o vibraciones. En las filiales comerciales, estos mismos aparatos deberán también ser usados de manera en que no perjudiquen la tranquilidad de aquellos que tengan su filial residencial cerca de estos. En el caso de que las filiales comerciales estén ocupadas por locales cuya principal actividad deba desarrollarse de noche, estos deberán contar con todos los permisos de funcionamiento para locales de esta naturaleza otorgados por el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Santa Ana , y aún así observar el bienestar común de todos los demás propietarios de filiales residenciales, instituciones que a su vez, regularán los horarios, ruido y pautas generales de funcionamiento de dichas filiales comerciales. Quedará sujeta la permanencia de estos negocios a las condiciones antes mencionadas. Las condiciones de operación de los locales comerciales indicados anteriormente, podrán ser verificadas por el Administrador del Condominio de ser necesario. La falta a estas medidas podrán ser reportadas a la Municipalidad de Santa Ana y el

Ministerio de Salud, y el administrador colaborará con los esfuerzos por hacer valer este Reglamento y lo estipulado por Ley para estos efectos. Los dueños de vehículos automotores, que usen las filiales de estacionamiento, deberán evitar molestias producidas por alarmas que queden prendidas por un periodo de más de diez minutos. Pasado dicho término, el dueño del vehículo será acreedor de una multa de hasta cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio. Lo aquí estipulado para los vehículos, se aplicará también a los dueños de vehículos parqueados en zonas comunes como visitas, haciendo excepción de los parqueos ubicados enfrente de las filiales comerciales enfrente de la calle pública.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO: Quedan prohibidos los módulos habitacionales; ni permanentes, ni de forma transitoria. Para las filiales residenciales, se establece que el promedio máximo de habitantes por cuarto es de dos personas.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO: Cuando una reparación tenga como causa originaria la culpa, negligencia, imprudencia o impericia de un propietario, o de quien a su nombre ocupe un apartamento o realice actos de posesión, aún por simple tolerancia, el gasto de la reparación, deberá ser abonado íntegramente por el propietario quien a su vez, podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quién proceda si no ha sido él, el causante del daño. Estas reparaciones serán llevadas a cabo por las personas que el Administrador contrate para estos fines, quienes se encargarán de mantener la fachada, la decoración de las paredes, de las puertas y de las ventanas exteriores en forma, color y estilos del conjunto de la edificación.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS: El arrendamiento o cesión de derechos que haga el propietario no lo eximen del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le imponen la Ley, la escritura del Condominio y este Reglamento.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE: Cuando un propietario o arrendatario requiera hacer uso de algunas de las instalaciones comunes susceptibles para un acto determinado que le interese, en especial, deberá solicitar con la debida antelación, la autorización del caso al Administrador, el cual decidirá y procurará un uso equitativo entre todos los propietarios de las mencionadas instalaciones, siempre que estas actividades no sean lesivas a los intereses de los demás propietarios, quedarán prohibidas las manifestaciones de carácter político, religioso, o deportiva: que no concurran con los intereses de la colectividad de propietarios. Reglamento especial para áreas comunes específicas:

Casa Club: El Administrador del condominio será el encargado de llevar el control de solicitudes de uso de la Casa Club en coordinación con la empresa adjudicataria del servicio de restaurante que abajo se indicará. La solicitud para uso de esta área se hará por medio escrito, con cinco días de anticipación, cada propietario será el encargado del acondicionamiento del local para cada acto específico y será su responsabilidad entregar del local una vez finalizado el evento para el cual solicitó el uso de la Casa Club, y limpiar y entregarlo en las mismas condiciones en las que lo recibió. El uso de la Casa Club es gratuito, pero una vez efectuada la reserva, se debe de contratar el servicio de alimentos y bebidas al concesionario del servicio de restaurante. Está previamente estipulado al momento de la venta de cada filial que las que estén ubicadas cerca de la Casa Club deberán contar con la posibilidad de molestias propias de las actividades llevadas a cabo dentro del mencionado local. Como servicio adicional para el aprovechamiento de los condóminos dentro de la Casa Club operará un restaurante, el cual desde ese momento

es otorgado para administración a la compañía Servicio de Restaurante Avalon INC S. A., esta misma sociedad tendrá el derecho de explotación y desarrollo del restaurante por un período de tiempo de noventa y nueve años y la revocatoria de esta concesión podrá hacerse únicamente mediante la aprobación del cien por ciento de los condóminos en Asamblea ordinaria o extraordinaria. Esta concesión de explotación podrá ser cedida o traspasada a terceros ya sea en su calidad personal o a una entidad jurídica. El horario de atención, precios, servicio, del mismo estará a la libre discreción del concesionario.

Instalaciones Deportivas:

Gimnasio: El uso del gimnasio no tendrá restricción más que las de su capacidad misma y de horario. Todos los propietarios tendrán libre acceso a utilizar las máquinas e instalaciones del mismo en forma correcta, con la vestimenta y calzado adecuado, no obstante lo anterior, los menores de quince años deberán ser supervisados por un adulto.

Sauna: Para el uso del sauna ubicado en el gimnasio se deberá observar las normas de buena conducta que prevalecerán para todas las áreas comunes del condominio. El uso del mismo será exclusivo para mayores de dieciocho años, no tendrá ninguna limitación más que aquella de su capacidad y horario el cual será de seis a. m. a diez p. m.

Canchas de Tenis: El uso será de una hora por condómino en horario de siete a.m. a diez p.m. de acuerdo a disponibilidad, las reservas se hacen con veinticuatro horas de anticipación con el encargado del gimnasio.

Práctica de Golf: El uso de las instalaciones será en horario de seis a.m. a diez p.m. de acuerdo a disponibilidad, las reservas se hacen con veinticuatro horas de anticipación con el encargado del gimnasio.

Piscinas: La piscina social es para uso recreacional, la piscina semi - olímpica es para uso deportivo con un máximo de dos nadadores por carril en forma simultánea y una hora de uso diario por condominio. Los menores de diez años solo pueden hacer uso de la piscina para niños. Es obligatorio el uso de la ducha antes de ingresar a la piscina. No está permitida la práctica de deportes, que no sea la natación, en la piscina social. El horario de uso para ambas piscinas es de seis a.m. a diez p.m. con la vestimenta adecuada. Queda terminantemente prohibido el ingreso al área de piscinas con recipientes o envases de vidrio. No es permitida la ingesta de bebidas o alimentos dentro de las piscinas.

Los condóminos pueden invitar a un máximo de dos personas por día por condómino, con excepción de las fiestas o eventos especiales las cuales podrán contar con una asistencia máxima de cuarenta invitados al Club House, con previa reserva con la empresa concesionaria del Servicio de Restaurante, previamente incluidos en una lista, que deberá ser entregada al administrador quien a su vez la hará llegar a los encargados de seguridad del condominio, para el cumplimiento de estas condiciones debe estar presente el propietario o inquilino acompañando a los invitados durante el periodo de uso de las instalaciones deportivas. Para el uso de los ranchos de barbacoa, la cantidad máxima de invitados es de ocho personas, con previa reserva en la administración del condominio de tres días hábiles previos. El condómino que desee utilizar los ranchos deberá tener en cuenta que la disponibilidad de los mismos es sujeta a espacio, y a la vez deberá cancelar un monto de diez mil colones por día, para cubrir los gastos de limpieza y mantenimiento de los mismos.

El horario para eventos sociales es de diez a.m. a once p.m. en días de semana y de diez a.m. a doce horas con treinta minutos p.m., en fines de semana, sujeto a disponibilidad. El condómino que reservó el área social debe estar presente junto a sus invitados durante la duración de la actividad.

El uso de las instalaciones deportivas es realizado por cuenta y riesgo de cada habitante del condominio y debe ser realizado con moderación y vestimenta adecuada para cada caso. El daño a las instalaciones deberá ser indemnizado por el condómino responsable, ya sea que el daño lo produzca el propietario, sus familiares o invitados. El máximo de invitaciones mensual es de diez invitados por mes por condómino.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO: Queda prohibido tener ropas en lugares visibles desde el exterior y colgar macetas o recipientes con flores, sin tomar las previsiones necesarias para evitar molestias o daños. Por otro lado, queda prohibido, salvo acuerdo unánime de la Asamblea de Propietarios, la enarbolación de banderas, carteles, “posters” y cualquier otro dispositivo de propaganda política, religiosa, deportiva. Los locales comerciales tendrán un lugar específico destinado a la colocación de rótulos y signos distintivos de cada negocio. Estos elementos publicitarios podrán ser luminosos pero deberán ser del tamaño preestablecido y deberán de contar con la aprobación de la Administración del condominio previo a su colocación. El propietario, arrendatario o sub-arrendatario que incumpla con esta disposición, estará sujeto al pago de una multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota del condominio.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE: Aplicable solo a los filiales comerciales: Los locales comerciales instalados en las filiales destinadas para este efecto dentro del condominio durante todo el periodo de funcionamiento del local, estarán en la obligación de prestar servicios de entrega a domicilio a los residentes del condominio, siendo el espíritu del condominio facilitar a los dueños filiales el acceso a distintos servicios sin necesidad de salir de su residencia. El procedimiento a ser establecido para cada caso queda a completa discreción de la Administración y/o dueño de la filial comercial.

ARTÍCULO CUARENTA: Seguridad: El condominio contará con servicio de seguridad y vigilancia las veinticuatro horas del día controlado por el Administrador. Con el objetivo de colaborar con el buen funcionamiento de los procedimientos de seguridad los habitantes y propietarios, de las unidades filiales deberán sujetarse a las regulaciones acordadas para esto. La entrada al condominio será regulada para los visitantes por los guardas, quienes estarán autorizados a solicitar los datos e información personal del visitante así mismo deberán contar con la autorización de los dueños de las filiales para poder ingresar y deberán colocar en un lugar visible el distintivo de “visitante” que le será entregado por el guarda en la entrada del condominio. Por razones de seguridad interna y a fin de controlar la permanencia de personas ajenas a los intereses del condominio, estarán autorizados los propietarios de varias filiales contiguas, cuyo único acceso sea por medio de los pasillos que comuniquen entre sí a una o más de estas filiales de un mismo propietario, a utilizar los pasillos que puedan existir entre ellas, de manera que su uso sea exclusivo para las mismas, por tanto será responsabilidad de estos propietarios el resguardo de las áreas indicadas. Podrán para este fin los condóminos mencionados restringir el acceso y cerrar el paso a las mismas de manera permanente, siempre que no afecten el libre tránsito de ningún otro condómino dentro de estas áreas de vital importancia para la seguridad del condominio, están también incluidas otras como cajas de comunicación, área de seguridad, cuarto de máquinas, áreas de mantenimiento, casetas de guardas, área de cajas telefónicas y cualquier otra cuya finalidad sea la indicada.

El acceso y manejo de las instalaciones y equipos electromecánicos, de seguridad y mantenimiento está restringido al personal autorizado del condominio.

La velocidad de circulación de los vehículos dentro del condominio no debe de ser superior a los quince kilómetros por hora, dentro del condominio rigen las normas de tránsito nacionales, en forma adicional los conductores deben tener especial cuidado y prudencia por los menores que habitan el condominio y por el resto de los condóminos. Está prohibido el uso de la bocina y luces largas del vehículo, excepto en caso de emergencia para prevenir un accidente. La violación por parte de los condóminos o sus invitados de este artículo será penalizado con multa de cien dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuota de condominio.

CAPÍTULO SÉTIMO

Disposiciones Financieras

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO: El administrador gestionará ante las autoridades correspondientes, el pago de los impuestos nacionales y Municipales, siempre que ello sea posible, y por tanto cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos que le corresponda, cumplidamente.

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS: Al elaborarse el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponda pagarse al Administrador y a los empleados del Condominio.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES: El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución conforme al porcentaje de propiedad señalado para cubrir los gastos. En el evento de que las sumas fijadas no fueren suficientes, para cubrir los gastos y hubiere déficit, se comunicará a la Asamblea de Condóminos a fin de tomar medidas necesarias para resolver el problema.

CAPÍTULO OCTAVO

Multas y Sanciones

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO: Las faltas cometidas por los propietarios y por quienes de éstos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, salvo las multas específicas contenidas en el presente Reglamento y ejecutadas por el administrador del Condominio. Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las normativas establecidas en este Reglamento por parte de los propietarios o por quienes de estos deriven sus derechos, que no tenga una medida correctiva específica se le aplicará al infractor después de la segunda observación una multa consistente en cincuenta dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, aplicada y habiendo reincidencia, se le cobrará otra multa de cien dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO: Cuando el propietario cometiere faltas graves o fuere infractor de las disposiciones que regulan el régimen de propiedad del condominio, regido por éste Reglamento, el Administrador podrá conforme al artículo veintidós y veintitrés de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, tomar las medidas del caso, que inclusive podrá llegar a la exclusión del goce directo de la finca filial por parte del propietario, obligándolo al desalojo y poniendo la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo. Cuando el propietario no habite, utilice ni ocupe el inmueble, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones contempladas por ley, sin perjuicio

de la responsabilidad civil solidaria del propietario. El Administrador del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS: Si quien cometiere las infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo se informará a éste para que trate de superar los problemas y de no lograrse la solución, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE: Conforme a lo dispuesto en el artículo quince de este Reglamento el Administrador del condominio podrá pedir a la autoridad judicial competente, que aplique al infractor, sea éste propietario u ocupante por cualquier título, una multa equivalente a un salario base, conforme a lo dispuesto por el artículo quince de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO: Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven sus derechos, serán sancionados conforme a las indicaciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio en su artículo veintitrés y lo que dispone este Reglamento.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE: CLÁUSULA ARBITRAL: Todas las controversias o diferencias que pudieran relacionarse con o derivarse de este contrato, de su ejecución, liquidación, o interpretación se resolverán de conformidad con el siguiente procedimiento:

Las partes acuerdan acudir en primera instancia al proceso de conciliación establecido en el Reglamento de Conciliación del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. Si transcurrido el plazo de quince días hábiles contados a partir de la solicitud de conciliación, las partes no han llegado a un acuerdo conciliatorio, la controversia o diferencia será resuelta por, la vía arbitral, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje del referido Centro, a cuyas normas las partes se someten en forma incondicional. El Tribunal Arbitral estará compuesto por un miembro y decidirá en derecho. El Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, es la institución encargada de administrar el proceso arbitral. El lugar del arbitraje será en San José, Costa Rica.

CAPÍTULO NOVENO

Extinción del Condominio, destrucción y reconstrucción de edificaciones

ARTÍCULO CINCUENTA: De conformidad con el artículo segundo inciso E de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, en caso de que una persona adquiera otra finca filial colindante las podrá reunir en una sola o dividir según sea el caso, siempre y cuando cumpla con lo establecido con la ley y éste reglamento y cuente para dicho propósito con la autorización de las autoridades pertinentes.

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO: La extinción del régimen de propiedad horizontal, así como lo relativo a la destrucción y la reconstrucción, de las edificaciones, se regulará conforme a las disposiciones del CAPÍTULO SÉPTIMO de la Ley Reguladora de la propiedad en Condominio.

CAPÍTULO DÉCIMO

Aprobación y modificación del Reglamento Interno del Condominio.

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS: para su plena validez, éste Reglamento deberá ser aprobado por unanimidad de propietarios conforme a la escritura constitutiva. Su modificación sólo podrá realizarse por mayoría calificada conforme al artículo veintisiete, inciso a, sub-inciso, de la Ley siete mil novecientos treinta y tres.

**CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL
AVALON COUNTRY CLUB**

NORMAS PARA UNA MEJOR CONVIVENCIA

FUNDAMENTOS DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

La propiedad en condominio es una propiedad limitada a las regulaciones condominiales. Cada propietario es dueño exclusivo de su(s) unidad(es) ya sea(n) ésta(s) de tipo residencial, estacionamiento privado, bodega o local comercial. A su vez es copropietario de los bienes y áreas comunes del condominio.

Todas y cada una de las unidades residenciales que conforman el condominio, por reglamento y su naturaleza, sólo pueden ser destinadas al uso de vivienda unifamiliar, estacionamiento o bodega, no pudiendo ningún condómino variar su destino.

BIENES COMUNES

ARTÍCULO UNO. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

Son bienes comunes aquellos que sean necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del conjunto residencial, así como aquellos bienes que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad residencial. Para ello, sin ser una lista taxativa, se considera como bienes comunes los siguientes:

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.

ARTÍCULO DOS. OBLIGACIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES.

Todos los propietarios están obligados a velar por el debido y correcto uso y mantenimiento de los bienes comunes y deben dar aviso inmediato a la Administración de cualquier hecho o acto que ponga o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los mismos.

ARTÍCULO TRES. RESPONSABILIDAD DE USO DE ÁREAS COMUNES.

Cada propietario será solidariamente responsable de los actos de sus dependientes y visitantes, así como de los actos de las personas a quienes cedere el uso o goce a cualquier título de su unidad residencial (inquilinos), de los daños y perjuicios que dichas personas ocasionen al conjunto residencial, a otros propietarios o a terceros. El uso de las instalaciones es única y exclusivamente para uso, disfrute y esparcimiento personal y familiar y sus visitas.

Se prohíbe el ingreso o manipulación de los siguientes lugares: gabinetes de medidores de agua, cuarto de bombas de agua, cuarto de planta eléctrica para emergencias, cuarto de máquinas de ascensores, planta de tratamiento, cuarto de máquinas de las piscinas, cuarto de mantenimiento y caseta del guarda, así como cualquier otro lugar que albergue equipos de mantenimiento. Si se requiere el ingreso o manipulación de estas áreas, se deberá pedir el permiso correspondiente al supervisor de la Administración.

ARTÍCULO CUATRO. DERECHOS Y DEBERES DE CADA PROPIETARIO.

Los derechos y obligaciones en los bienes comunes se transmitirán a la persona que esté en posesión de este bien, sea éste un arrendatario del bien o un visitante autorizado.

En caso de que los ocupantes de una filial sean distintos al propietario, y a fin de evitar conglomeraciones incómodas, se entenderá que los derechos de uso y disfrute de los bienes comunes le fueron cedidos por el propietario a los residentes de la filial (por arriendo, préstamo o bajo cualquier modalidad).

ARTÍCULO CINCO. PAGO DE LAS OBLIGACIONES.

La fecha de pago de las cuotas de mantenimiento será durante los primeros cinco días hábiles de cada mes. Los pagos no realizados antes del quinto día hábil de cada mes, ya sean cuotas de mantenimiento regulares o extraordinarias, generarán el cobro de un interés moratorio del 5% mensual sobre el valor de la cuota o monto adeudado. El incumplimiento del pago faculta al Administrador, adicional al cargo del interés moratorio, para aplicar las siguientes medidas a aquellos condóminos morosos en más de 30 días:

- a) Desconexión del control del portón principal.
- b) No reservación de ninguna de las áreas sociales, recreativas y/o deportivas.
- c) No se dará atención o servicio de parte del Administrador, a menos que sea para pago de las cuotas adeudadas.
- d) Sus visitantes pierden el derecho a utilizar estacionamientos de visita, teniendo que usar el de su propiedad o bien hacerlo fuera del condominio.
- e) En los primeros días de cada mes, se enviará por correo electrónico a todos los propietarios el listado de morosidad. Al cumplir 90 días de atraso en el pago de las obligaciones o cuando alguno de los propietarios se negare a satisfacer las cuotas condominales que le corresponde pagar (ordinarias o extraordinarias), o cualquier otro gasto, expensa o multa a cuyo pago esté obligado por la Ley, por el Reglamento, o por acuerdo de la asamblea de propietarios y cuya recaudación corresponda al Administrador, éste podrá establecer las acciones legales correspondientes según lo faculta la ley, incluido pero no limitado al cobro judicial de los rubros adeudados.

El pago de consumo de agua deberá hacerse antes del día 10 de cada mes. El servicio de agua se suspenderá si su pago no ha sido realizado el primer día hábil siguiente al día 10, salvo que ese día coincida con algún feriado o fin de semana, razón por la cual se extenderá el plazo.

Es obligación de los condóminos enviar copia de sus comprobantes de pago; si el inmueble se refleja como moroso en los reportes o estados de cuenta, y luego el pago de dicho condominio se ve reflejado en los depósitos no identificados, la Administración deberá proceder a eliminar las multas o cargos financieros que tenga por mora el mencionado inmueble.

AREAS PRIVATIVAS

ARTÍCULO SEIS. DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS PRIVATIVAS.

Las áreas privativas son aquellas que aparecen reflejadas en el Registro Público, identificadas como fincas. Sin embargo, hay ciertas limitaciones y prohibiciones que deben acatarse, de manera de mantener la armonía en la comunidad. Estas son:

- a) La instalación y colocación de aires acondicionados y ductos deberá siempre proteger y resguardar la apariencia y lenguaje arquitectónico del condominio. Los ductos que conducen al equipo de aire acondicionado deben ser tapados por cajones en gypsum que vayan acorde con la fachada, y no se permite el uso de canaletas y otro material que afee la apariencia de los balcones o terrazas.
- b) Tener, mantener o almacenar en la unidad residencial y parqueos o en las áreas comunes, materiales o sustancias peligrosas, corrosivas, explosivas, inflamables, infectadas o que de cualquier manera puedan presentar peligro para la integridad del conjunto residencial.
- c) Colocar rótulos, letreros, avisos o anuncios en las fachadas o lugares que afecten la estética y seguridad del conjunto residencial, comercial, mismos los cuales bajo ninguna circunstancia podrán ser instalados o colocados en áreas comunes del condominio, salvo que la Administración autorice lo contrario.
- d) Arrojar líquidos y objetos fuera de la unidad residencial, incluyendo colillas de cigarrillos y basura.
- e) Colocar ropas, alfombras o similares en las ventanas y balcones o terrazas o cualquier otro lugar visible desde otro apartamento. De igual forma las persianas o toldos a colocar en las terrazas o balcones tienen que ser en colores neutros autorizados por la Administración.

- f) Salvo en época navideña, no está permitido decorar las paredes, balcones, puertas o ventanas exteriores.
- g) En los balcones solo se permiten plantas con sus respectivas macetas y que estén apoyadas en el suelo. No se permite en dichas áreas o áreas comunes colocar plantas que expidan olores desagradables ni plantas de tipo enredaderas.
- h) El horario para labores en el interior de los apartamentos que produzcan ruidos molestos (martillos, taladros, etc.) será de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes y de 8:00 a.m. a 2:00 pm. los días sábados. No podrán realizarse trabajos molestos los domingos o feriados.
- i) El horario para las actividades o reuniones en las áreas residenciales es el siguiente: de domingo a jueves hasta las 11:00 p.m.; y hasta las 12:30 a.m. los días viernes y sábados. Estas actividades no deberán generar molestias a los vecinos.

El incumplimiento de cualquier de estas disposiciones estará sujeto al pago de una multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO SIETE. MUDANZAS.

- a) El horario de las mudanzas es de lunes a sábados de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y no estarán permitidas los días domingo.
- b) Todo habitante del condominio deberá informar a la Administración el día y hora de la mudanza, para que ésta verifique el estado de cuenta del inmueble y emita el debido certificado, que deberá presentarse a la seguridad para poder retirar sus pertenencias.
- c) Los propietarios que tengan inquilinos en sus apartamentos deberán informar por escrito a la Administración de la mudanza de los mismos, tanto para el ingreso como para la salida.
- d) En caso de que un inquilino haga una mudanza sin previo aviso al Administrador, la seguridad y la Administración intentarán contactar al propietario para que éste autorice la salida del mismo o se presente en el condominio para solventar el inconveniente con su inquilino. En caso que el propietario no pueda ser ubicado, ni la seguridad ni la Administración se hacen responsables.
- e) Todo daño causado a la infraestructura común por motivo de la mudanza, será valorado y dado a reparar o sustituir por la Administración. Posteriormente se cargará este rubro económico en la factura de mantenimiento del propietario del inmueble que realizara la mudanza.
- f) Está totalmente prohibido el uso del ascensor para el traslado de muebles o electrodomésticos, por lo que se les recomienda traer su propio personal de mudanza.

ARTÍCULO OCHO. SOLICITUD DE REMODELACIONES, INNOVACIONES Y/O PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.

Los condóminos que deseen hacer remodelaciones, mejoras o innovaciones, deberán solicitar permiso y autorización escrita a la Administración quien aprobará o denegará la solicitud.

Está prohibida toda innovación o modificación que afecte el diseño, la fachada, la estructura, apariencia, paredes maestras y otros elementos esenciales del edificio o de los apartamentos.

El trabajo a realizar debe ajustarse a las regulaciones condominales vigentes. Toda solicitud deberá incluir los siguientes requisitos:

- a) Estar al día en las cuotas condominales (ordinarias y extraordinarias).
- b) Pagar el monto correspondiente y fijado por la Administración para este tipo de solicitudes. Dicho monto se utilizará para cubrir los honorarios del profesional que deba revisar la solicitud, en caso de ser necesario un ingeniero, arquitecto u otro tipo de profesional, así como los eventuales gastos administrativos que genere la solicitud e inspección del trabajo y obras a realizar.
- c) Enviar solicitud dirigida al Administrador del condominio, quien la analizará.
- d) Si el Administrador aprueba la remodelación, deberá emitir una aprobación escrita con indicación de lo que se autoriza, los horarios de labores y demás condiciones para realizar la obra, incluido pero no limitado a contar con el permiso municipal respectivo (éste se otorga con posterioridad a la carta de autorización preliminar que emita la Administración, sea la carta de autorización condicionada a que se aporte este permiso).

OTRAS AREAS

ARTÍCULO NUEVE. ESTACIONAMIENTOS Y CIRCULACIÓN VEHICULAR.

Por su naturaleza, las áreas comunes destinadas a estacionamientos de visitantes no pertenecen a ninguno de los propietarios, razón por la que ningún condómino o residente del condominio puede apropiarse de estos espacios, salvo que la Asamblea disponga lo contrario.

Queda además entendido en cuanto a los estacionamientos, que en todo momento los propietarios o sus inquilinos estarán obligados a:

- a) Respetar en todo momento los espacios de parqueo.
- b) Queda prohibida la utilización de los espacios de parqueos para fines distintos a éste, incluido pero no limitado a su utilización como bodega o espacio para el almacenamiento de cajas, basura, bolsas o cualquier otro bien que produzca desorden o altere el ornato y la armonía del condominio (llantas, estañones, material de construcción, etc.).
- c) Aparcar su(s) vehículo(s) en forma adecuada, dentro de los espacios delimitados para tal efecto, sin invadir o de alguna forma obstaculizar los espacios aledaños. Queda terminantemente prohibido aparcar buses, busetas o camiones dentro del condominio.
- d) No aparcar más de un vehículo de cuatro ruedas o dos de dos ruedas por espacio asignado, salvo que su espacio sea para dos vehículos, caso en el cual se permitirá el aparcar hasta los dos vehículos autorizados. Excepción: A pesar de contar con dos ruedas, sólo se permitirá aparcar una carreta o remolque por espacio de parqueo, siempre y cuando el tamaño de la misma permita cumplir a cabalidad con lo establecido por el presente reglamento.
- e) No aparcar o detener sus vehículos de tal forma que obstruyan o interfieran con la libre circulación, seguridad o visibilidad de los demás condóminos, conductores o peatones.
- f) No efectuar reparaciones o servicios de mantenimiento a sus vehículos que puedan afectar la seguridad, salubridad u ornato del condominio, salvo que dichas reparaciones sean excepcionales y necesarias para facilitar el retiro del vehículo del condominio.
- g) Por razones de salubridad, seguridad y ornato, se prohíbe la permanencia de vehículos que derramen aceite o líquidos distinto al agua. Sobre este punto, la Administración comunicará al propietario o usuario del vehículo de la deficiencia existente en el mismo, concediéndole un plazo de 5 días hábiles para que proceda a su reparación, bajo advertencia de que en caso de no reparar el mismo, la Administración estará facultada para prohibir el ingreso de dicho vehículo al condominio, e incluso retirar el vehículo del condominio a pesar de estar el mismo en una filial destinada a parqueo, debiendo el propietario de la filial cubrir con el costo de la limpieza del daño causado por el derrame y de traslado del vehículo a las afueras del condominio.
- h) Tomar las precauciones necesarias con el fin de resguardar su vehículo, así como los bienes y/o accesorios que se encuentren en éste.
- i) Se permite la utilización de alarmas en los vehículos siempre y cuando su funcionamiento sea el óptimo y no se active injustificadamente en el condominio. En caso contrario se considerará como una infracción y como tal generará una amonestación y/o multa y/o salida del vehículo del condominio. Igual obligación deberán guardar los invitados de los propietarios o sus inquilinos.
- j) Queda terminantemente prohibido el activar las bocinas de los vehículos en las áreas internas del condominio, a efectos de no perturbar la tranquilidad de los residentes.
- k) El tránsito de vehículos dentro del condominio debe realizarse a baja velocidad a un máximo de quince kilómetros por hora (15 kph).
- l) Los visitantes son aquellos que bajo ningún título residen o habitan el condominio y para su ingreso deben ser reportados en la caseta de vigilancia y autorizado su ingreso por el condómino a visitar, caso en el cual el oficial de seguridad le suministrará una identificación para su vehículo, debiendo el visitante colocarla en un lugar visible del mismo, preferiblemente entre el tablero y el parabrisas del vehículo. Dicha identificación es la que le otorgará al visitante el derecho de aparcar en los estacionamientos para visitas. Así mismo, los estacionamientos de visitas están limitados a un uso máximo de 24 horas continuas y de esta forma el Administrador tiene el derecho a cobrar una multa de \$40 por cada día que el vehículo permanezca en el condominio. En el caso de transcurrir más de 2 días estacionado el vehículo en cualquiera de los parqueos designados para visitantes, al Administrador podrá contratar el servicio de una grúa sin responsabilidad

alguna sobre los daños que ésta pueda causar al vehículo, la cual será cobrada la igual que la multa y deberá ser pagada por el condómino responsable de dicha visita. El Administrador podrá autorizar por escrito el uso temporal de estos estacionamiento para casos especiales.

El incumplimiento de cualquier de estas disposiciones estará sujeto al pago de una multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

AREAS SOCIALES, DEPORTIVAS Y DE SALUD

ARTÍCULO DIEZ. USO Y RESERVACIÓN DE LA CASA CLUB, CHILL-OUT Y RANCHOS.

El horario para las actividades o reuniones en las áreas señaladas es el siguiente: de domingo a jueves desde las 10:00 a.m. hasta las 11:00 p.m.; y hasta las 12:30 a.m. los días viernes y sábados. La solicitud para reservación del Chill-Out y/o Ranchos se hará por medio escrito o llamada a la Administración, con un mínimo de tres días de anticipación y con el pago en efectivo de la reserva y un depósito de garantía. De no cumplir con este requisito de reserva, el espacio quedará liberado. Igualmente se deberá realizar un contrato en las oficinas de Administración, que contendrá todas las obligaciones, limitaciones y normativa para su uso.

Está previamente estipulado al momento de la venta de cada filial, que aquellas fincas filiales que estén ubicadas cerca de la Casa Club deberán advertir la posibilidad de molestias propias de las actividades llevadas a cabo dentro del mencionado recinto. Sin embargo, debemos aclarar que existen límites en los niveles de volumen a ser utilizados, quedando prohibidas las comparsas, grupos en vivo y fuegos artificiales.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento de alguna de las áreas mencionadas, acarreará la retención del depósito y/o multas adicionales de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, según la gravedad de la falta.

ARTÍCULO ONCE. PISCINAS RECREATIVA, SEMIOLÍMPICA Y JACUZZIS.

- a) Toda persona utiliza estas instalaciones bajo su propio riesgo.
- b) Sólo pueden ser utilizadas por los residentes del condominio y sus respectivos invitados, cuyo número será de 2 por día, con un máximo de 10 al mes.
- c) El horario de uso será de 6:00 a.m. hasta 10:00 p.m.
- d) Por limpieza, las piscinas permanecerán cerradas los días lunes y jueves entre 6:00 a.m. y 12:00 m.d.
- e) No se permite usar las piscinas y jacuzzis con otra vestimenta que no sea traje de baño, quedando terminantemente prohibido el *topless*.
- f) Es obligación de todos los usuarios ducharse antes de utilizar las instalaciones, para evitar que los aceites y cremas bronceadoras manchen la misma y obstruyan los filtros.
- g) Los niños menores de diez años deben estar acompañados de un adulto responsable, preferiblemente sus padres, o una persona designada por éstos.
- h) Por su naturaleza, los jacuzzis están reservados exclusivamente para personas adultas.
- i) Se prohíbe el ingreso a las áreas mencionadas y sus alrededores con comida y objetos de vidrio. De igual forma no se podrá ingresar bebidas alcohólicas, ni tender ropa en las barandas, paredes o demás elementos que componen estas áreas.
- j) No se permite el ingreso de mascotas al área.
- k) No se permite el uso de colchonetas inflables y artefactos de gran tamaño.
- l) No se permitirá que se realicen juegos físicos, rudos o música que pueda molestar a otros usuarios en el disfrute de las instalaciones.
- m) De igual forma por tratarse de un condominio familiar, quedan terminantemente prohibidas las escenas amorosas o fuera de tono en el área de piscina o demás áreas comunes.
- n) No se permiten radios con parlantes a alto volumen que aturdan a los presentes, por lo que se recomienda el uso de audífonos.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas para el uso de las piscinas y jacuzzis, estará sujeto a multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO DOCE. CANCHAS DEPORTIVAS.

El uso de las canchas deportivas está reservado a los residentes del condominio o a sus invitados, siempre y cuando se encuentren acompañados por el propietario o inquilino residente. Para efectos del uso de las canchas deportivas, deberá considerarse lo siguiente:

- a) Toda persona utiliza estas instalaciones bajo su propio riesgo.
- b) El horario de uso para las instalaciones deportivas es de 6:00 a.m. a 10:00p.m
- c) La reservación de cualquiera de las canchas deberá hacerla el residente interesado (propietario o inquilino) ante la oficina de administración, de acuerdo a disponibilidad.
- d) La asistencia de entrenadores también deberá ser informada por los residentes que vayan a ser entrenados, quedando prohibido que invitados o visitantes reciban sus servicios.
- e) El uso de las canchas de tenis será de una hora por condómino.
- f) En el caso de la cancha de futbol, los visitantes integrantes de los equipos deberán estar acompañados en todo momento por el residente responsable.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas para el uso de las áreas deportivas, estará sujeto a multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO TRECE. GIMNASIO.

El uso del gimnasio no tendrá restricción más que las de su capacidad misma y de horario. Todos los propietarios tendrán libre acceso a utilizar las máquinas e instalaciones del mismo en forma correcta, con la vestimenta y calzado adecuados. Para efectos del uso del gimnasio, deberá considerarse lo siguiente:

- a) Toda persona utiliza el gimnasio bajo su propio riesgo.
- b) El horario de uso es de 6:00 a.m. a 10:00p.m
- c) Los menores de quince años deberán ser supervisados por un adulto.
- d) No se permite utilizar el gimnasio para otro propósito que no sea el de realizar ejercicios.
- e) No se permite el uso de una máquina por más de una persona a la vez.
- f) El tiempo máximo continuo de uso de una máquina es de una hora.
- g) Las personas que utilicen las máquinas, deberán ingresar al gimnasio con ropa deportiva y zapatos tenis.
- h) El usuario de los equipos o implementos de gimnasio deberá acomodar el equipo que haya utilizado en la realización de su programa de ejercicios en el sitio correspondiente.
- i) Las pesas y equipo deben permanecer dentro del gimnasio, quedando terminantemente prohibido retirarlos del recinto.
- j) Las máquinas del gimnasio no se reservan con anterioridad, se aplica la norma de el primero en llegar es el primero en usarlas.
- k) Con el fin de garantizar un debido comportamiento, salubridad y seguridad de los usuarios del área del gimnasio, queda expresamente prohibido lo siguiente:
 1. Ingresar envases de vidrio o bebidas sin tapa, así como cualquier tipo de alimento, con excepción de las bebidas hidratantes en envases adecuados.
 2. Fumar e ingerir bebidas alcohólicas.
 3. Permanecer dentro del gimnasio sin camisa.
 4. El ingreso de personas que no hagan uso adecuado de los equipos del gimnasio.
 5. El uso, compra, venta o aplicación de cualquier tipo de sustancia ilegal o que pueda causar riesgos a la salud.
 6. El uso de reproductores de música sin audífonos, salvo que la Administración autorice o disponga lo contrario.
 7. La entrada de usuarios e invitados con enfermedades infecciosas, heridas abiertas o algún tipo de sangrado.
 8. Correr y realizar juegos en el área del gimnasio, salvo en el equipo adecuado para tal efecto.
 9. Dejar caer intencionalmente las pesas o equipo de gimnasio.
 10. Se debe utilizar toalla.

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas establecidas para el uso del gimnasio, estará sujeto a multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será cobrada en el próximo recibo de cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO CATORCE. SAUNA.

Para el uso del sauna se deberá observar las normas de buena conducta que prevalecerán para todas las áreas comunes del condominio. El uso del mismo será exclusivo para mayores de dieciocho años y no tendrá ninguna otra limitación más que aquella de su capacidad y horario, el cual será de 6:00 a.m. a 10:00 p.m.

ASPECTOS DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO QUINCE. ZONAS VERDES.

Se permite el uso de las zonas verdes para caminar. Se prohíbe la siembra de plantas o árboles sin previa autorización de la Administración. Se prohíbe cortar ramas o plantas ubicadas en las áreas comunes sin previa autorización, aun cuando sea porque las mismas se encuentran secas.

ARTÍCULO DIECISEIS. MASCOTAS.

- a) Cada propietario estará facultado a tener animales domésticos sin que los mismos sean criados o cuidados con fines comerciales y en el entendido de que dichas mascotas no emitan ruidos excesivos que afecten la tranquilidad del resto de los condóminos o sus habitantes.
- b) No podrán mantener dentro de la edificación animales salvajes o domésticos, aves de corral o conejos, a excepción de pequeñas aves de adorno, peces, gatos o perros de pequeña estatura, debidamente vacunados y que no sean de ninguna raza que pueda poner en peligro la vida y seguridad de las demás personas, como por ejemplo, pero sin limitación a: Rottweiler, Doberman o Pitbull.
- c) Toda mascota debe estar debidamente vacunada y mantener un comportamiento adecuado, de forma tal que no pongan en peligro la vida y seguridad de las personas.
- d) En caso de que los condóminos deseen pasear a sus mascotas por las áreas comunes, éstas deberán en todo momento estar en compañía de un adulto responsable, llevar una correa o cualquier otro implemento que le permita mantener el control de su mascota, además tendrán la obligación de recoger y limpiar los desechos fecales que dejen sus mascotas en el condominio, incluida su propia filial con el fin de no comprometer la salubridad del condominio ni generar malos olores en el mismo.
- e) Se prohíbe la permanencia de mascotas dentro del área de Casa Club, Chill-Out, ranchos, piscinas, gimnasio, sauna y canchas deportivas.

A quien no acatare estas instrucciones después de la segunda advertencia escrita y aplicación de multa de cien dólares (\$100), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, se solicitará el desalojo de la mascota de las instalaciones y no podrá mantener dichos animales en la edificación.

ARTÍCULO DIECISIETE. LEY ANTI-TABACO.

Según la Ley General del Control del Tabaco y sus Efectos Nocivos a la Salud, queda terminantemente prohibido fumar en todas las áreas comunes, tales como ingresos de los edificios, pasillos internos y escaleras, elevadores, jardines y caminerías, área de piscinas, gimnasio, canchas deportivas, restaurant, ranchos y chill out, calles internas, parqueos del área residencial y comercial. Para ser un poco más explícitos, no sólo se limita a zonas comunes sino a aquellas áreas privadas de acceso público; sólo estará permitido fumar dentro de las viviendas familiares, incluyendo balcón o terraza.

ARTÍCULO DIECIOCHO. REGULACIONES SOBRE DESECHOS.

- a) Será responsabilidad de cada condómino, inquilino o residente depositar la basura en bolsas aptas para dicho fin, debidamente cerradas, y velar que de dichas bolsas no emanen olores o líquidos nocivos para los demás condóminos o residentes.
- b) La basura será depositada en bolsas plásticas cerradas en los ductos de cada edificio ubicado en los vestíbulos de cada piso. En caso de cajas, deberán colocarse en los cuartos de basura que para tal efecto posee el condominio.
- c) Con el afán de evitar pestes y malos olores queda terminantemente prohibido colocar bolsas frente a las respectivas filiales, en los pasillos o en las áreas comunes del condominio.

- d) Cuando la basura empacada sea de mucho peso, se recomienda utilizar doble bolsa para evitar derrames en el área común y deben ser llevadas al cuarto de basuras del condominio.
- e) El Administrador podrá destinar dentro del condominio depósitos de basura dedicados exclusivamente al depósito de materiales reciclables (plásticos, latas de aluminio, papel, cartón y envases o recipientes de vidrio), los cuales serán puestos en estaciones plásticas debidamente identificados, quedando terminantemente prohibido depositar allí basura común o de tipo orgánica. Una vez definido el programa de reciclaje deberá ser cumplido por todos los condóminos.
- f) Los desechos no tradicionales como televisores, lavadoras, secadoras, muebles viejos, árboles de navidad y artefactos de gran tamaño, no deberán dejarse en los cuartos para basura, zonas de basuras o alrededores de áreas comunes. El condómino deberá encargarse de retirar estos desechos fuera del condominio.

ARTÍCULO DIECINUEVE. SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

El condominio está provisto de una red de aguas residuales, las cuales finalmente son acondicionadas en la planta de tratamiento. Para la protección de nuestros ríos y ambiente es necesario tomar conciencia y ser precavido a la hora de utilizar los servicios sanitarios, pilas de lavado, máquinas lavaplatos y cualquier otra instalación o dispositivo que deposite desechos y terminen en la red de aguas residuales. Por lo tanto, se recomienda evitar el uso excesivo de productos químicos para desatorar tuberías y a la vez se prohíbe que se depositen líquidos y otros como pinturas, grasas, aceites y otros no orgánicos que afectan o destruyen las bacterias y/o demás dispositivos electromecánicos de la planta de tratamiento, afectando su adecuado funcionamiento. Asimismo, se prohíbe el depósito de desechos sólidos como servilletas, papeles, preservativos, pañales, toallas higiénicas, tampones y cualquier otro desecho, que deberá ser depositado en la basura tradicional.

ARTÍCULO VEINTE. DISPOSICIONES DE SEGURIDAD.

- a) El condominio contratará a una compañía de seguridad que será la responsable de resguardar los bienes del condominio y sus condóminos.
- b) La compañía de vigilancia deberá mantener siempre los portones de acceso debidamente cerrados, identificar a los visitantes de los condóminos mediante solicitud de identificación, apuntar los números de placa de los vehículos de terceros que ingresen al condominio y consultar a la unidad respectiva si permite o no el ingreso del visitante. En caso afirmativo, se permitirá el ingreso del visitante, momento a partir del cual el condómino o autorizante asumirá la responsabilidad por su ingreso al condominio. El personal de seguridad llevará un registro de todas las personas no residentes que ingresen al condominio; así mismo deberá indicar el medio por el que ingresaron.
- c) Tendrán libre acceso las personas que habitan en el condominio y aquellas que los condóminos autoricen bajo su responsabilidad, todo lo cual harán constar por escrito dirigido a la Administración, en el cual indicarán el nombre y calidades de la persona autorizante y autorizada a ingresar, acreditar su condición de condómino, así como la manifestación expresa de asumir cualquier consecuencia por el ingreso de dicha persona al condominio, y la liberación de responsabilidad a la Administración por tal circunstancia. Esta información se hará llegar a la compañía de seguridad. Esta misma regulación aplicará para el personal de servicio doméstico que trabaja para los condóminos. El condómino o inquilino podrá solicitar, previamente y por escrito, que a la salida sean revisados bolsos y otros del personal contratado.
- d) Es obligatorio que cada propietario informe a la Administración del cambio de inquilino o habitante de la unidad residencial, sea este visitante temporal, arrendatario o el propio cambio de propietario, a efectos de que la Administración lleve un control adecuado de sus residentes.
- e) La responsabilidad de custodia de los bienes es de su propietario, particularmente de aquellos que estén dentro de su unidad habitacional o vehículo.
- f) En caso de ausencia del propietario, inquilinos o habitantes de la unidad, éstos deberán notificar a la Administración de la persona que quedará encargada de la unidad o filial durante su ausencia, debiendo cumplir con la formalidad indicada en el aparte c) de este artículo, información que servirá en caso de activación de alarmas o sucesos en la unidad.
- g) Queda entendido que el servicio de vigilancia es contratado por el condominio a una empresa de seguridad y es de carácter preventivo, por lo tanto la responsabilidad sobre las eventuales pérdidas económicas de los condóminos no es del condominio ni su Administración, sino del propio condómino y sus deberes de cuidado, así como eventualmente de la empresa de seguridad si se determina culpa, negligencia o dolo de

ésta, en el cual el condómino o afectado será el obligado a plantear el reclamo correspondiente en contra de la empresa, ya sea en sede administrativa, judicial o arbitral y contando para ello con la colaboración no vinculante de la Administración.

- h) Los propietarios serán responsables de hechos cometidos por sus visitantes, sean estas visitas regulares, contratistas, empleados domésticos y/o cualquier otro tipo de visitante.
- i) Los códigos de acceso, llaves comunes, tarjetas magnéticas son responsabilidad de cada propietario y por lo tanto deberán reportar su pérdida y pagar por su reposición a la Administración.
- j) La no portación de la tarjeta electrónica de acceso, obliga al residente a ingresar por el acceso para visitantes, además de reportar al oficial en turno sobre eventuales daños en su tarjeta que imposibilitan su uso.
- k) Es obligación de la compañía de seguridad contar con una bitácora en la cual deberá anotar todo evento que suceda en el condominio.
- l) El propietario es la única persona que podrá solicitar tarjetas magnéticas de ingreso al condominio, por lo que debe enviar un correo autorizando a la Administración para entregar al inquilino o residente autorizado. El costo de la misma debe ser cubierto por quien se disponga en la solicitud.
- m) Toda visita o notificación judicial será autorizada por la Administración para así no obstaculizar lo que emana la ley.

ARTÍCULO VEINTIUNO. OTRAS REGULACIONES Y PROHIBICIONES.

Sin ser una lista taxativa, el presente numeral contiene una serie de prohibiciones que debe ser acatada por todos los condóminos, residentes y visitantes del condominio bajo cualquier título.

- a) Se prohíbe el uso de altoparlantes, megáfonos, instrumentos o equipos sonoros de cualquier tipo que produzcan ruido excesivo o vibraciones y molestias a los demás condóminos. Los instrumentos sonoros se deben usar a una intensidad máxima de 65 decibeles hasta las 20:00 horas; con posterioridad a esa hora, y hasta la hora permitida, no podrá superar los 45 decibels. También el uso de equipos electrónicos que provoquen interferencia en los equipos de terceros y cualquier equipo cuyo ruido, luces, sonidos o vibraciones perturben la tranquilidad de los demás.
- b) Se prohíbe destinar la unidad residencial y parqueos, así como las áreas comunes, en forma tal que el ruido o escándalo producido perturbe la tranquilidad y sosiego de los demás. En el caso de que un condómino incurra en estas conductas, se tomarán las medidas necesarias correctivas.
- c) Montar o poner a funcionar máquinas y artefactos susceptibles a causar daño a las instalaciones generales del conjunto residencial comercial o causar molestias a sus habitantes, condóminos e inquilinos.
- d) Instalar ventas, negocios o almacenar objetos o mercaderías en lugares perceptibles desde el exterior o no aptos para tal fin, así como en las áreas comunes y parqueos, sean éstos áreas comunes o fincas filiales.
- e) Solicitar al personal y/o empleados del condominio para que presten servicios personales sin previa autorización de la Administración.
- f) No se podrán usar las áreas comunes ni las áreas de estacionamiento abiertas para lavar o reparar vehículos, muebles o cualquier objeto.
- j) No se puede quemar ni botar desechos en el área común.
- k) No podrán los condóminos poner macetas ni ningún otro tipo de planta con la finalidad de que reciban sol y agua, en las áreas comunes, a excepción de las que pertenecen al condominio.
- l) El uso de bicicletas, patines, patinetas, "scooters" y afines por parte de menores de edad, debe hacerse con la supervisión de un adulto responsable y bajo la responsabilidad exclusiva del mismo en caso de accidentes o daños que se generen. Se prohíbe el uso de éstos en las áreas comunes internas de los edificios, así como en el área de piscina y cualquier otro lugar que la Administración disponga. El incumplimiento a esta disposición, hace acreedor de una sanción económica a la filial que habite el infractor.
- m) Se prohíbe realizar cualquier tipo de juegos en las áreas comunes internas de los edificios, entendiéndose por éstas: escaleras, pasillos, ductos, ascensores y cualquier otra área catalogada como tal por la ley, el reglamento y la escritura constitutiva.
- n) El uso de las áreas comunes debe ser de acuerdo a la moral y buenas costumbres.
- o) No se permite utilizar los recintos de zonas comunes para guardar o almacenar artículos personales.

ARTÍCULO VEINTIDOS. QUEJAS Y SUGERENCIAS.

Toda queja que se desee realizar sobre el desempeño de la compañía de vigilancia, el misceláneo, el jardinero, cualquier personal de mantenimiento y sobre las normas de convivencia, deberá hacerse directamente y por escrito a la Administración, quien se encargará de buscar las medidas correctivas del caso. No se permite a los condóminos dar órdenes directas al personal.

Por otra parte, las denuncias por emergencias, irregularidades, escándalos, ruidos molestos fuera del horario permitido, excesos o cualquier otro tema que afecte directamente a los residentes del condominio o a los bienes comunes del mismo, deberán ser notificadas a la Administración, en primera instancia, o a los oficiales de seguridad, según la hora en que ocurra. En caso de persistir la irregularidad, deberá el condómino solicitar la presencia de la fuerza pública.

ARTÍCULO VEINTITRES. SANCIONES.

El Administrador está plenamente facultado a imponer las sanciones establecidas en el Reglamento Interno de Avalon Country Club y la Ley de Propiedad en Condominio, y a dictar aquéllas aún no establecidas por el no cumplimiento de los artículos anteriores. Asimismo, el Administrador estará facultado para convocar o no a una asamblea extraordinaria para que la decisión de la sanción sea tomada por mayoría simple de los condóminos presentes.

CONDOMINIO HORIZONTAL VERTICAL COMERCIAL RESIDENCIAL AVALON COUNTRY CLUB

Administración Vecinos ACC S.A.

Santa Ana, junio 2013