

INDICE

REGLAMENTO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO "TAO RESIDENCES "

CAPITULO PRIMERO	DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO SEGUNDO	DESCRIPCION DEL CONDOMINIO
CAPITULO TERCERO	DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDOMINOS, ARRENDATARIOS, OCUPANTES Y VISITANTES
CAPITULO CUARTO	DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO
CAPITULO QUINTO	SEGUROS
CAPITULO SEXTO	DE LAS ASAMBLEAS
CAPITULO SEPTIMO	DEL COMITE DE VIGILANCIA
CAPITULO OCTAVO	DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO
CAPITULO NOVENO	DE LA EXTINCION Y UQUIDACION DEL CONDOMINIO
CAPITULO DECIMO	JURISDICCION
CAPITULO DECIMO PRIMERO	COMPLEMENTARIAS
ANEXO 1	REGLAMENTO DE USO DE LA ALBERCA Y SUS ALREDEDORES
ANEXO 2	REGLAMENTO DE MASCOTAS

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- De conformidad con el artículo 41 de LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, se emite el presente REGLAMENTO, a fin de establecer normas invariables de cumplimiento en beneficio común, y que son aplicables a todos los propietarios, copropietarios, arrendatarios, personal de servicio, administradores, cualquier tercero que este en posesión, y los que eventualmente habiten o presten sus servicios en el condominio "TAO RESIDENCES".

ARTICULO 2.- Para efectos del presente documento y para mayor claridad en este REGLAMENTO se utilizaran los siguientes términos:

- LEY: Ley de Propiedad en condominio de Inmuebles para el Estado de Quintana Roo.
- CODIGO. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Quintana Roo
- ADMINISTRADOR.- Es la persona física o moral designada por el COMITE DE VIGILANCIA, a cargo de la operación del "TAO RESIDENCES".
- UNIDAD PRIVATIVA.- Residencia, Townhouse, Condominio o Loft, con los elementos anexos sobre el cual, el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.
- AREAS COMUNES.- Aquellas que pertenecen en forma pro indivisa a los condóminos y su uso está regulado por LA LEY, la Escritura constitutiva y este Reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y ocupantes del "TAO RESIDENCES".
- BIENES COMUNES.- Todos aquellos que no sean propiedad exclusiva de los condóminos, y que formen parte de los bienes del Condominio, tales como Muebles exteriores, Bombas, Herramientas, Material en General, y cualquier otro bien que se adquiera con fondos aportados por los propietarios del Condominio.
- ASAMBLEA DE CONDOMINIOS.- Órgano Supremo del condominio, conformada por la reunión de todos los condóminos, del "TAO RESIDENCES", celebrada de acuerdo a LA LEY, que previa convocatoria trata, discute y resuelve asuntos de interés común.
- COMITE DE VIGILANCIA.- Es el organismo nominado por la ASAMBLEA DE CONDOMINIOS del 'TAO RESIDENCES, para que en su representación vigile los intereses de todos los CONDOMINIOS.
- CONDOMINIO DE TERRENO BAHIA PRINCIPE RESIDENCIAL AND GOLF RESORT.- Se refiere al Régimen de Propiedad inmueble en condominio construido sobre la carretera Chetumal-Benito

Juárez, Km 250, enfrente del Complejo Hotelero Gran Bahía Principe, Municipio de Tulum, Quintana Roo

- **CONDominio TAO RESIDENCES.**- Se refiere al Regimen de Propiedad inmueble en condominio, construido sobre la Manzana 3 del Condominio de Terreno Bahia Prinicpe Residencial and Golf Resort construido sobre la Carretera Chetumal-Benito Juárez Km. 250, Municipio de Tulum, Quintana Roo.
- **CUOTA CONDOMINIAL.**- Importe a cargo de cada propietario o usuario, que se deberá cubrir al Administrador del CONDOMINIO "TAO RESIDENCES", mensualmente, o como lo decida la Asamblea General con objeto de que este realice el pago de servicios y obligaciones comunes como mantenimiento, impuestos, mejoras vigilancia, servicios de administración, etc.
- **ESCRITURA.**- Se hace referencia al Documento Público mediante el cual se llevara a cabo la constitución de El Régimen de Propiedad Inmueble en CONDOMINIO denominado "TAO RESIDENCES".
- **PRO INDIVISO.**- Es el porcentaje que le corresponde a cada UNIDAD PRIVATIVA sobre la suma de las AREAS COMUNES del CONDOMINIO TAO RESIDENCES , según se especifica en la ESCRITURA.
- **REGLAMENTO.**- Conjunto de normas de conducta, obligaciones y disposiciones que contiene el presente documento.
- **Otros Reglamentos.**- Reglamentos específicos emitidos para controlar la operación de áreas específicas, incluyendo pero no limitado a las normas y reglamentos del Condominio Master. En todos los casos, los dos últimos reglamentos citados, deberán prevalecer cuando surjan controversias.
- **Ocupantes:** Todas las personas que no siendo propietarios, ocupan bajo cualquier título legal cualquier área privativa.
- **Invitados Autorizados:** Parientes e invitados de los propietarios y ocupantes, autorizados a usar todas las facilidades de las áreas Comunes de los propietarios, siempre y cuando dicho invitado este acompañado por el propietario u ocupante correspondiente.
- **Visitantes:** Proveedores, profesionistas, contratistas, subcontratistas y empleados de los propietarios u ocupantes así como cualquier otro individuo o sociedad, quienes sin ser propietarios u ocupantes ingresen por cualquier causa ingresen a las instalaciones del Condominio.
- **Otras definiciones:** (i) En estas normas y reglamentos podrán determinarse otras definiciones (ii) Las definiciones establecidas podrán ser utilizadas de manera singular o plural.

ARTICULO 3.- Todos los CONDOMINIOS, usufructuarios, arrendatarios, comodatarios, copropietarios, sus familiares, visitantes y en general quienes tengan disposición o uso de las UNIDADES PRIVATIVAS (ya sean estas de uso habitacional, o comercial) y sus áreas comunes, quedan obligados al estricto cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones contenidas en este. REGLAMENTO, así como lo dispuesto en la ESCRITURA, LA LEY, Reglamento del Condominio Master, y las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Condóminos de conformidad con lo consignado en LA LEY.

ARTÍCULO 4.- A fin de que cada propietario registre su ESCRITURA de propiedad, Fideicomiso o cualquier otra evidencia que legitime su derecho, este deberá presentarla al ADMINISTRADOR y dar los informes necesarios a tal efecto. El Administrador tendrá la obligación de mantener al día el Registro de CONDOMINIOS.

Cualquier propietario que hipoteque o grave por cualquier medio legal su unidad o cualquier interés sobre la misma, lo notificara al Administrador, indicando el nombre y dirección de su ACREEDOR, y el administrador mantendrá tal información en el registro de CONDOMINIOS de la Asamblea.

CAPITULO SEGUNDO

DESCRIPCION DEL CONDOMINIO TAO RESIDENCES

ARTICULO 5.- Son Áreas Comunes, las instalaciones o derechos de propiedad común pertenecientes a todos los CONDOMINIOS, aquellas destinadas al uso de la comunidad para la satisfacción de necesidades colectivas y para el cumplimiento de fines de carácter colectivo, cuya propiedad y uso se rige por las Leyes aplicables y son en forma enunciativa y no limitativa las siguientes:

- 1.- El terreno total que ocupa el CONDOMINIO según lo previsto en la ESCRITURA, pórticos, muros perimetrales, puertas de entrada, vestíbulos, escaleras y jardineras.
- 2.- Los locales destinados a las instalaciones generales y servicios comunes tales como: caseta de seguridad, bodegas, espacios de reunión social y espacios para oficinas administrativas, subestación eléctrica, cuarto de máquinas y otras semejantes.
- 3.- Los aparatos y equipos y demás obras y objetos que sirvan al uso o disfrute común de todo el CONDOMINIO tales como elevadores, fosas, pozos, cisternas, bombas y motores, albañales, conductos de distribución de agua, drenaje, aire acondicionado, electricidad y gas.
- 4.- Las albercas, instalaciones y equipos, los jardines generales, los andadores, las avenidas y vialidades de acceso y circulación de vehículos

5.- Todos los muebles, materiales, adornos y demás elementos de propiedad común, así como cualquier equipamiento o instalaciones que establezca con tal carácter este REGLAMENTO, la ESCRITURA O LA LEY. Además cualquier otra parte del CONDOMINIO, obras, aparatos, o instalaciones que la unanimidad de los CONDOMINOS resuelva usar o disfrutar en común.

6.- Todas las concesiones, así como los derechos para rentar el uso de determinadas áreas comunes, cuyos beneficios formaran parte del patrimonio del CONDOMINIO, según lo establezca la Asamblea de Condóminos.

ARTICULO 6.- Son de propiedad común exclusiva de los CONDOMINOS colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre sí a las UNIDADES PRIVATIVAS, Sin embargo, las tuberías de agua, gas, electricidad, drenaje, teléfono, calefacción o aire acondicionado que se contengan dentro de los límites físicos de la propiedad individual, pertenecen en forma exclusiva al CONDOMINO de las UNIDADES PRIVATIVAS a cuyo servicio están destinadas.

Las áreas comunes no podrán ser objeto de división o modificación, sino por acuerdo de los CONDOMINOS, tomado en Asamblea legal mente constituida.

ARTICULO 7.- El derecho de copropiedad de cada CONDOMINO sobre las áreas comunes, es inseparable de su derecho sobre la UNIDAD PRIVATIVA correspondiente y por lo tanto, tales derechos no podrán ser enajenados, transferidos, grabados, divididos ni modificados en forma separada, de esa unidad privativa. Dicho derecho solo será enajenado, gravado o embargado por terceros conjuntamente con la UNIDAD PRIVATIVA de que es anexo e inseparable

ARTÍCULO 8.- El derecho de los CONDOMINOS sobre las áreas comunes, es un derecho de propiedad de uso común para lo que no es susceptible de división

ARTICULO 9.- Son áreas de propiedad privada cada una de las UNIDADES PRIVATIVAS, comerciales y cajones de estacionamiento adquiridos por persona física o moral, mediante cualquier título traslativo de propiedad, las cuales se encuentran especificadas en la ESCRITURA.

ARTICULO 10.- Aunado a lo mencionado en el párrafo que antecede, se consideran también áreas de propiedad privada a aquellas UNIDADES PRIVATIVAS cuyo destino este encausado al Comercio.

CAPITULO TERCERO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE CONDOMINOS, ARRENDATARIOS, OCUPANTES Y VISITANTES

ARTÍCULO 11.- La UNIDAD PRIVATIVA y las instalaciones particulares, que corresponden a los mismos, son objeto de apropiación individual y cada adquirente de la UNIDAD PRIVATIVA será

propietario exclusivo del mismo y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio en la proporción que establece el pro indiviso inserto en la ESCRITURA.

ARTICULO 12.- Cada CONDOMINO podrá enajenar, arrendar, hipotecar o gravar en cualquier forma la UNIDAD PRIVATIVA, sin necesidad de consentimiento de los demás CONDOMINOS, siempre y cuando no interfieran con los acuerdos o contratos legalmente pactados con el Grupo Bahía Príncipe, el reglamento del Condominio Master, y cualquier otra disposición aplicable debiendo únicamente de notificar a la administración del CONDOMINIO, para que esta entere al Comité de Vigilancia.

En la enajenación, gravamen o embargo de cada UNIDAD PRIVATIVA estarán comprendidos invariablemente y sin limitación los derechos y obligaciones a los bienes comunes que correspondan al CONDOMINO.

Para los efectos de este REGLAMENTO, el Administrador del CONDOMINIO únicamente reconocerá como CONDOMINOS a las personas que estén debidamente inscritas en el libro de registro de CONDOMINOS que llevara el mismo Administrador, en donde se anotara el nombre del CONDOMINO y número de la UNIDAD PRIVATIVA de que es propietario o copropietario ya sea directamente o bajo un fideicomiso, el uso designado y cuando sea aplicable el nombre del usuario y sus derechos para representar al propietario del mismo, el pro indiviso general que corresponda a la UNIDAD PRIVATIVA; los datos de la ESCRITURA de traslación de dominio o de designación como fideicomisario, según el caso, y sus datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

ARTICULO 13.- Para los efectos de respetar, en caso de enajenación de la unidad de Propiedad Exclusiva, el propietario de la misma hará saber la intención de vender a través de la notificación que realice a los copropietarios, y arrendatarios en su caso, por medio del Administrador del Condominio, mediante notario público o de una jurisdicción voluntaria. En la notificación deberá especificarse la unidad objeto de venta, precio exacto de comercialización. Recibida la notificación el o los interesados tendrán un término de 15 días hábiles para manifestar su interés en la Unidad e iniciar los trámites respectivos. Así mismo, con respecto a los Arrendatarios y copropietarios según lo dispuesto en el artículo 20 de LA LEY.

ARTICULO 14.- El propietario o copropietario de la UNIDAD PRIVATIVA que por alguna razón haya cedido sus derechos de uso, goce o disfrute a otra persona, acordaran entre si las obligaciones que cada uno de ellos asumirá frente a los demás CONDOMINOS y determinaran si el usuario de la UNIDAD PRIVATIVA tendrá la representación ante la Asamblea de CONDOMINOS. El propietario en todo momento será solidario de las obligaciones del usuario. Los arreglos que celebren al respecto, deberán ser notificados por escrito al Administrador del CONDOMINIO, para los efectos que procedan. Cualquier tipo de transmisión de uso y/o dominio de la UNIDAD PRIVATIVA, deberá de hacerse del conocimiento del Administrador, para los efectos legales conducentes.

ARTÍCULO 15.- Cada CONDOMINO, deberá hacer uso de las áreas comunes de acuerdo a la naturaleza y destino normales de las mismas. En caso de causar daños deberá repararlos, y aunque un CONDOMINO abandone sus derechos o renuncie al uso de ciertas áreas comunes, continuará sujeto a las obligaciones que le imponen LA LEY, la ESCRITURA, este REGLAMENTO y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 16.- Cada CONDOMINO, deberá usar su UNIDAD PRIVATIVA, conforme al uso para el que está autorizado (residencial, comercial) y sujeto a los principios morales y a las buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila, quedando estrictamente prohibido darle un uso diferente del autorizado. Tampoco podrán ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás CONDOMINIOS o que pongan en riesgo la seguridad, comodidad, prestigio o buen aspecto del CONDOMINIO, ni incurrir en omisiones que produzcan resultados similares.

Asimismo, los CONDOMINIOS estarán obligados a mantener en buen estado de uso y funcionalidad su UNIDAD PRIVATIVA, especialmente en los casos en que de no hacerlo, perjudiquen en cualquier forma las áreas comunes o privadas de otros CONDOMINIOS.

En caso de tener invitados solo se permitirá el acceso a dos personas por habitación más dos por sofá-cama, y niños mayores de 12 años se consideran como una persona para efectos de estas reglas. Los propietarios deberán registrar a sus invitados con el Administrador.

El Administrador se reserva el derecho de admisión para invitados de propietarios en caso de que estos no quieran cumplir con el reglamento y políticas de buen uso aquí descritas.

ARTÍCULO 17.- Con el fin de asegurar la tranquilidad y comodidad de los CONDOMINIOS, el buen aspecto y el prestigio del CONDOMINIO, se establecen en forma enunciativa y no limitativa, las siguientes prohibiciones:

a) Usar los pasillos, escaleras, y cualquier otro espacio de las áreas comunes para la colocación temporal o permanente de plantas, artículos ornamentales o de cualquier otra índole que no haya aprobado previamente el Administrador del CONDOMINIO.

b) Colgar o colocar cualquier artículo o letrero, rotulo, placa o decoración en ventanas, pasillos, vestíbulos, escaleras, y balcones.

c) Usar en el interior de las UNIDADES PRIVATIVAS, maquinas o motores distintos a los de uso doméstico.

d) Tirar basura fuera de las UNIDADES PRIVATIVAS, la cual deberá depositarse en las áreas que se han destinado para ese efecto en el CONDOMINIO.

ARTICULO 18.- Ningún CONDOMINO u ocupante podrá alterar, quitar, sustituir, demoler, modificar, fraccionar, todo o en partes, EL CONDOMINIO, Y/O SU UNIDAD PRIVATIVA, ya sea en su arquitectura, exterior, las instalaciones, los equipos y demás que integren los bienes comunes del CONDOMINIO. Queda estrictamente y prohibida la demolición o recorte de cualquier elemento

estructural como son entre otros, las losas, muros, columnas, trabes, castillos y muros de carga, además de que se sujetaran a lo siguiente:

I.- Cualquier trabajo a realizar dentro de un AREA PRIVATIVA solo podrá llevarse a cabo por el personal autorizado por el Administrador y dentro del horario de: 9:00 hrs. a 17:00 hrs. de Lunes a Viernes, y Sábados de 9:00 hrs. a 13:00 hrs. y la entrada y salida de materiales y equipos será de las 8:30 AM a las 16:00 PM de Lunes a Viernes, y Sábados de las 8.30 AM a las 11:00 AM

II.- Queda prohibido cualquier trabajo o recepción o traslado de materiales y equipo después de estos horarios, así como en días Domingos y Festivos.

III.- El CONDOMINIO deberá avisar por escrito, registrando el nombre del contratista y el de sus trabajadores para su control a la entrada y salida. Está prohibido que los trabajadores circulen fuera de su área de trabajo, y por las áreas comunes durante sus descansos, así como que introduzcan o ingieran alimentos o bebidas alcohólicas dentro del CONDOMINIO.

IV.- Bajo ninguna circunstancia se almacenaran temporal o permanentemente sustancias toxicas, explosivas o flamables dentro o fuera de las unidades.

V.- Está prohibido colocar "diablitos" o cualquier otra conexión que resulte necesaria para operar maquinaria de cualquier tipo o plantas de soldar. En caso de requerir un voltaje mayor o más fases deberá el CONDOMINIO hacer los tramites pertinentes ante la Comisión Federal de Electricidad, haciéndose responsable el propietario de la Unidad Privativa en la que se utilizó dicha conexión, de cualquier problema que esto ocasione.

VII.- La falta de autorización por escrito para la realización de trabajos, imposibilitara el acceso a trabajadores, materiales y equipo de la obra que se pretenda hacer.

VIII.- El contratista y sus trabajadores estarán sometidos a revisión en sus mochilas, bolsas, cajas, etc. tanto a la entrada como a la salida.

IX.- Solamente las personas que estén dentro de la nómina o aquellas quienes sean contratadas para algún trabajo específico, tendrán acceso para realizar trabajos en las áreas comunes del CONDOMINIO.

X.- Se prohíbe instalar máquinas herramientas para carpintería y herrería dentro de las unidades, ya que el ruido perturba la tranquilidad del CONDOMINIO.

XI.- Las construcciones y/o modificaciones estarán sujetas a la Ley Vigente Aplicable.

XII.- El mantenimiento interior de las UNIDADES PRIVATIVAS, incluyendo alguna reparación, clausura, instalación, adecuación, adición o modificación, se sujetara a dar aviso previo de 3 días hábiles, por escrito a la Administración, en los casos de trabajos que no afecten a vecinos o terceros, de plomería, electricidad, carpintería y pintura al interior de la UNIDAD y que no comprometan las redes eléctricas, hidráulico-sanitaria general del CONDOMINIO, fachadas, muros, lozas y estructuras del inmueble.

XIII.- Solicitar permiso previo por escrito a la Administración con 5 días hábiles y acompañar el proyecto con los planos avalados por perito en la materia en los casos de:

- a. Trabajos de plomería y electricidad en los que se vean comprometidos las redes eléctricas e hidráulico-sanitaria general del CONDOMINIO, o bien lleguen a comprometer fachadas, muros, lozas y estructuras del inmueble.
- b. Trabajos de albañilería, ventaneria, herrería, en los que se comprometan las fachadas, muros, lozas y estructuras del inmueble, quedando estrictamente prohibido erigir, clausurar, abrir, excavar, edificar, modificar, demoler, instalar o colocar muros, ventanas, cancelería, plafones, herrería, puertas, entresijos, mezanines, tapancos, sótanos, lozas, cisternas tinacos, y similares.

XIV.- El mantenimiento exterior de las UNIDADES PRIVATIVAS, incluyendo áreas de estacionamiento, cualquier construcción, excavación, edificación, colocación, reparación, clausura, instalación, adecuación, adición, demolición o modificación, se sujetara a solicitar al Administrador por escrito y acompañar esta con los planos del proyecto avalados por perito en la materia, siempre y cuando hayan sido acordadas en forma general por el COMITE DE VIGILANCIA, en cuanto su propósito, forma, calidad, cantidad, color, material, especificaciones y tiempo en los casos de: bardas, lozas, estructuras, toldos, terrazas, solariums, palapas, cobertizos, pérgolas, cortinas anticiclónicas, muros, cristales polarizados, cristales con película de espejo, nuevas ventanas o puertas, y no podrá hacer adiciones a ninguno de los bienes comunes.

XV.- La respuesta a la solicitud, se dará sobre el mismo oficio y sobre los planos del proyecto se harán las observaciones, donde el Comité vigilara percibirá y obligara a que no se alteren la fisonomía y uniformidad de la arquitectura del Edificio o los intereses de otros CONDOMINIOS. La negativa de autorización o la suspensión de la obra, de ninguna manera eximen a los CONDOMINIOS solicitantes del pago de sus cuotas.

De ser aprobado, y previo al inicio de las obras, el CONDOMINO solicitante se obligara so pena de no poder llevar a cabo los trabajos autorizados:

- a. Tramitar y obtener, las licencias correspondientes y entregar una copia a la Administración de igual manera, se deberán entregar copia de los planos arquitectónicos, de instalaciones, memoria de cálculo, generador de áreas de construcción aprobados por la Dirección correspondiente. Al terminar la obra una copia de la licencia de terminación de obra ante las autoridades correspondientes.
- b. Entregar una fianza por el monto total de la obra para garantizar suficientemente cualquier daño o lesión al CONDOMINIO, a los CONDOMINIOS, ocupantes o visitantes en sus personas o bienes.
- c. Presentar los documentos apropiados que acrediten al CONDOMINO o a su contratista como Patrón, la inscripción de sus trabajadores al Instituto Mexicano Del Seguro Social, INFONAVIT, AFORES Y al terminar la obra, entregara una copia de los pagos correspondientes. El

CONDOMINIO es exclusiva e ilimitadamente responsable de todo tipo de obligación relativa a sus trabajadores y empleados.

d. Mantener las herramientas y materiales en estivas, sacos o costales, dentro de su UNIDAD PRIVATIVA. Se prohíbe la descarga de materiales a granel en los accesos, pasillos, aceras, estacionamientos del CONDOMINIO. Todo material y equipo que ingrese o salga del CONDOMINIO será responsabilidad exclusiva del CONDOMINIO u ocupante.

e. Asear al terminar la jornada diaria de sus trabajadores, los pasillos y/o las áreas que ensucie.

f. Colocar en caso necesario redes, mallas andamios o tapias de protección, y señalar las áreas de construcción adecuadamente de día y de noche, así como toda medida que garantice la seguridad de los CONDOMINIOS.

g. Disponer diariamente del acarreo del cascajo y residuos de construcción fuera de la propiedad.

h. El CONDOMINIO u ocupante, se obligan a permitir el uso de su sanitario al contratista y sus trabajadores.

i. El CONDOMINIO será responsable de cualquier daño y se obliga a repellar, repintar, resanar, reponer o lo que fuere necesario hacer, a satisfacción de la Administración y/o de las personas o UNIDADES, para dejarlas en el estado en que se encontraban antes de que fueran afectadas por la obra.

XVI.- Los proyectos presentados serán analizados y dictaminados por un Perito Autorizado seleccionado por la Administración, mismo que certificara que la obra solicitada no aumenta la densidad, no daña la ecología no afecta en forma alguna, los cimientos, estructuras, muros, columnas, lozas del CONDOMINIO o que afecten o alteren la apariencia o decoración cualquier otro elemento esencial del mismo. El costo del perito será cargo del CONDOMINIO

XVII.- Las instalaciones eléctricas, telefónicas, de televisión, de Internet, de radiocomunicación, de aire acondicionado, de gas o cualquier otro servicio y/o equipo, deberán ser instalados y canalizados por los ductos existentes e identificados para una unidad en específico. No está permitido hacer instalaciones que sobresalgan o perforen las fachadas, lozas, pasillos, andadores, banquetas y accesos.

Cualquier conflicto entre los propietarios debido a ruidos y/o a la interferencia debido a los sistemas instalados será suficiente para negar el uso del sistema, aun cuando inicialmente hubiese sido aprobado.

XVIII.-El Administrador regulara la recepción y la distribución del periódico y cualquier otro tipo de mensajería. En cualquier caso de suscripción a periódicos o revistas, el propietario deberá enviar al Administrador una copia de la suscripción.

ARTÍCULO 19.- Las quejas e informes sobre las violaciones a este REGLAMENTO que cometan los propietarios, arrendatarios, ocupantes o visitantes al CONDOMINIO, deberán dirigirse por escrito al Administrador, con copia al Comité de Vigilancia en ningún caso al infractor.

Ningún CONDOMINIO u ocupante asumirá una actitud de reprimenda hacia otros CONDOMINIOS, ocupantes o sus invitados, ni deberá aplicar medidas correctivas a las acciones de los demás, en caso de violación a este REGLAMENTO. Esta facultad le corresponde exclusivamente al Administrador y a falta de este al COMITE DE VIGILANCIA.

Es obligación de los propietarios, ocupantes, invitados autorizados y visitantes de tratar política y amablemente al personal de la administración, independientemente de su posición. Bajo ninguna circunstancia los propietarios, ocupantes, invitados autorizados o visitantes están permitidos a tratar sin respeto a ninguno de los trabajadores. En caso de que sea necesaria una amonestación, el Administrador deberá de ser notificado, absteniéndose de dar instrucciones al personal, ya que cualquier petición u observación se hará a través del Administrador.

ARTÍCULO 20.- Los propietarios u ocupantes de cualquier unidad que deseen hacer una fiesta o cualquier otro evento grupal, en el interior de sus Unidades Privativas deberán:

I.- Notificaran por escrito, preferentemente, con una semana de anticipación al Administrador e incluirán en dicha notificación, la siguiente información, a efecto de que se pueda avisar oportunamente a los demás CONDOMINIOS sobre la realización del evento:

a. Fecha

b. El tiempo de duración, incluyendo la hora aproximada de inicio y terminación. El Horario limite será hasta las 0:00 hrs. los días Domingo a Jueves y hasta las 2:00 hrs. am los días Viernes y Sábado

II.- Bajo ninguna circunstancia, la fiesta y los invitados se extenderán a las áreas comunes, sin previa autorización.

III.- No se permite el uso de fuegos artificiales o artículos pirotécnicos dentro o fuera de las UNIDADES PRIVATIVAS.

IV.- Con excepción del asador previamente construido en el área de Alberca, El CONDOMINIO únicamente podrá utilizar asadores de gas portátiles, los cuales deberán de encontrarse cubiertos en todo tiempo.

V.- El uso de la alberca para una fiesta, queda sujeta a las mismas reglas antes descritas y a la autorización del Administrador, adicionando que se observaran los lineamientos que reglamentan el uso de la alberca y áreas comunes.

VI.- Queda prohibido que los invitados obstruyan o hagan uso de los cajones de estacionamiento de los demás CONDOMINIOS. Asimismo los CONDOMINIOS deberán de adherirse a las normas delimitadas en el reglamento de fiestas, que opere en EL CONDOMINIO TAO RESIDENCES.

VII.- Si los propietarios o sus invitados violaran cualquiera de los puntos anteriores, el personal de seguridad les solicitará que respeten lo señalado en este REGLAMENTO. Si a pesar de la solicitud del personal de seguridad del CONDOMINIO, los participantes de la fiesta o reunión no se apegaran al REGLAMENTO, el CONDOMINIO y sus invitados aceptan de antemano la intervención de Seguridad Pública Municipal para evitar que continúen molestando a los demás CONDOMINIOS en su persona y sus bienes.

VIII.- Las fiestas que incluyan la Alberca o Áreas Comunes, estarán sujetas a la disponibilidad de las instalaciones, y será necesario cubrir los siguientes requisitos del REGLAMENTO de eventos Sociales:

- a. Solicitar a la Administración un permiso con una semana de anticipación, proporcionando toda la información que la Administración requiera respecto a dicho evento.
- b. Estar al corriente en el pago de sus cuotas.
- c. Contar con el visto bueno del Administrador.
- d. De ser autorizada, es necesario que el usuario organizador de la fiesta firme un pagare y/o depósito a favor del CONDOMINIO, de acuerdo al Tabulador Autorizado para cubrir los desperfectos que pudiera sufrir la Alberca, el Asador, área jardinada, mobiliario e instalaciones propias y/o contiguas al lugar donde se desarrolla el evento, mismo que le será devuelto en caso de no existir daño alguno.
- e. Adquirir los distintivos a utilizar por sus invitados para conocimiento de la Administración y Seguridad.
- f. Los condóminos que obtengan el permiso para tener una fiesta en el Condominio, quedan obligados a la limpieza del Área y disponer de la basura una vez terminado el evento.

En el supuesto en el que el CONDOMINIO y/o sus invitados causen daños o disturbios al CONDOMINIO, o no recojan la basura y restauren la integridad física del área en la que se llevó a cabo el evento, el CONDOMINIO será acreedor a la penalidad que le imponga discrecionalmente el Administrador con la aprobación del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 21.- El uso de la alberca es exclusiva de los propietarios u ocupantes de las UNIDADES de uso habitacional,

El "Reglamento específico para uso de la Alberca y Asador" forma parte integral de este REGLAMENTO de Administración del CONDOMINIO TAO RESIDENCES y se describe en el ANEXO 1 de este documento

ARTÍCULO 22.- CONDOMINIO TAO RESIDENCES es una comunidad amigable con los animales, el Reglamento específico de Mascotas, se encuentra en el Anexo 2 de este reglamento.

Los propietarios pueden tener un máximo de 2 (dos) mascotas domésticas con buen comportamiento en su área privada. El propietario otorga al Administrador la facultad de excluir a una mascota del complejo en caso de que dicha mascota se llegue a considerar como una molestia o ponga en peligro la integridad de los propietarios, ocupantes y visitantes de la comunidad, según se establece en las Reglas Administrativas para tal efecto y a falta de ellas, según lo determine el Administrador dejando constancia en sus registros de las circunstancias del caso. Por lo que se refiere a las áreas comunes, sólo se permitirá la presencia de mascotas en los lugares específicamente autorizados al efecto por el Administrador con excepción de mascotas para asistencias de personas con capacidades diferentes, y que usen collar y correa. Cada propietario deberá hacerse responsable de los desechos de sus mascotas, a fin de preservar la higiene de las áreas comunes.

ARTÍCULO 23.- Los sujetos a este REGLAMENTO observaran los preceptos siguientes:

I.- Cada CONDOMINIO u ocupante de cada UNIDAD (habitacional) conservaran en perfectas condiciones de limpieza y sanidad, de acuerdo con el decoro y la dignidad del CONDOMINIO, tanto su unidad como el CONDOMINIO en General, evitando tirar basura fuera de las áreas o depósitos destinados para ese efecto.

II.- El personal de mantenimiento, seguridad y demás no realizarán servicios especiales y particulares a los propietarios y ocupantes, ya que se les distrae de sus funciones básicas de limpieza general, vigilancia y mantenimiento en las áreas comunes.

III.- Los CONDOMINIOS u ocupantes se obligan a depositar diariamente su basura en los contenedores correspondientes, en los módulos de depósito sanitario o en el área de reciclaje. La basura deberá contenerse en bolsas cerradas, y con el grosor adecuado.

La basura voluminosa o cajas serán compactadas y amarradas y las botellas o vidrios serán colocados dentro de cajas de cartón y sellados.

IV.- Aquel mobiliario, aparatos, utensilios y otros similares inservibles, clasificados como cacharos, desechados por el CONDOMINIO u ocupante, deben ser llevados por estos últimos directamente al área de reciclaje, en caso de material de obra, este deberá ser dispuesto por el contratista o en su caso el propietario deberá contratar servicio de transportación para llevarse los desechos y residuos.

V.- Queda estrictamente prohibido arrojar por el drenaje basura, desechos de comida, grasa, pañales desechables, toallas sanitarias, latas, botellas, bolsas, aceites, y similares, ya que obstruyen e incrustan las cañerías.

VI.- Los ocupantes no podrán sacudir, colgar o tender ropa, alfombras, tapetes, u otros objetos en las ventanas, balcones, solariums, pasillos, vestíbulos, andadores, bardas, fachadas de las unidades y del CONDOMINIO, se evitara colgar en las unidades habitacionales anuncios o letreros de cualquier clase de material y con cualquier texto.

VII.- Los CONDOMINIOS y ocupantes se obligan a cumplir lo ordenado por el Reglamento de Policía y Buen Gobierno, así como a todas las Leyes, REGLAMENTOS u otras disposiciones que emanen de las autoridades, sean estas Estatales, Federales o Municipales o de las que la Asamblea de CONDOMINIOS determine.

VIII.- Queda prohibido colocar en las áreas comunes, de manera temporal o permanente, plantas o cualquier otro ornamento sin la debida autorización del Administrador y Comité de Vigilancia

El riego de plantas y aseo en general de terrazas, albercas o Jacuzzis en áreas privadas como azoteas a solárium de las unidades, será llevado a cabo de la manera que no ocasione molestias a las personas que residan en los departamentos inferiores o a las personas que vayan transitando. El Propietario de UNIDAD PRIVATIVA que ocasione daños a otra UNIDAD PRIVATIVA colindante o en el piso inferior, ya sea por fugas de agua, fallas eléctricas o incendio provenientes de su UNIDAD, se hará responsable de la reparación integral de los daños ocasionados. Compete al Administrador asegurar que las reparaciones del daño a los afectados se lleven a cabo, haciendo los cargos correspondientes al propietario de la Unidad que ocasione el daño.

IX.- El CONDOMINO u ocupante se obliga a instalar, mantener vigentes y operacionales los siguientes dispositivos de seguridad en su unidad: Extintor de incendios, de preferencia del tipo de dióxido de carbono para incendios tipo fuegos clase "B", y/o extintor de incendios del tipo polvo químico seco para los fuegos-clase "ABC".

X.- El CONDOMINO u ocupante se obliga a llevar a cabo una fumigación al menos trimestral de su unidad, y entregar una copia del certificado a la Administración.

ARTÍCULO 24.- Los sujetos a este REGLAMENTO observaran los preceptos siguientes:

I.- Queda prohibido el uso de bicicletas, triciclos, patines, velocípedos y vehículos en general en pasillos, andadores y corredores interiores de los edificios. El uso de los aparcabicis es de forma temporal, y de ninguna manera serán utilizados como estacionamiento permanente de bicicletas. Todas las bicicletas deberán ser guardadas por los propietarios en cada una de sus UNIDADES PRIVATIVAS.

II.- Los propietarios o usuarios de una UNIDAD PRIVATIVA, cuando vayan a ocupar o desocupar una unidad en forma definitiva deben avisar con una semana de anticipación a fin de tomar las medidas necesarias para que se afecte lo menos posible a las unidades circundantes con la maniobra de carga y descarga del menaje de casa.

III.- Ningún propietario u ocupante de cualquiera de los departamentos podrá colocar, almacenar o amontonar en los vestíbulos, pasillos, escaleras, corredores, pisos, jardines u otros bienes comunes de naturaleza similar, muebles, cajas, paquetes u otros objetos que de alguna manera obstruyan el tránsito a través de dichos bienes comunes o el uso a que estén destinados.

IV.- No se permite colocar aparatos deportivos o infantiles de uso particular, así como cajas de arena, aserrín para juegos infantiles fuera de las unidades.

CAPITULO CUARTO
DE LAS CUOTAS DE MANTENIMIENTO DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 25.- Son gastos comunes a cargo de todos los CONDOMINIOS:

1. El pago de los servicios de agua, alumbrado, mantenimiento de elevadores y demás gastos que causen los bienes y servicios comunes, incluyendo en su caso los impuestos y derechos correspondientes que fija la autoridad.
2. La parte proporcional del impuesto Predial que corresponde a las áreas comunes del CONDOMINIO en tanto el H. Ayuntamiento Municipal no individualice el mismo. Así como la cuota condominal del Condominio Master de Bahía Príncipe
3. Los honorarios a empresas o profesionistas, que intervengan en la gestión o asesoramiento de asuntos del CONDOMINIO, así como los servicios contratados de administración del condominio.
4. El costo de los implementos, equipos para la limpieza y el cuidado de las áreas comunes generales del CONDOMINIO.
5. El importe de los gastos de administración, operación, reparación y mejora de cualquier naturaleza a los bienes y servicios en las áreas comunes generales.
6. Las primas de los seguros que cubren las áreas comunes del CONDOMINIO.
7. En general, todos los gastos que se deriven de la conservación y mantenimiento de los bienes y servicios de las áreas comunes.
8. El mantenimiento y conservación de muros perimetrales y fachadas de edificios, Residences y Townhomes, a fin de mantener la estética y uniformidad del CONDOMINIO

ARTÍCULO 26.- Cada CONDOMINIO debe contribuir a los gastos de administración, conservación, operación, mantenimiento y reparación de los bienes y servicios comunes, en proporción al porcentaje de indiviso al que equivalga su Unidad Privativa; Lo mismo que la reparación de desperfectos ocasionados por huracanes, rayos o hundimientos diferenciales del suelo, usen o no las instalaciones.

ARTÍCULO 27.- A fin de salvaguardar la seguridad del condominio, los propietarios no podrán dar en Arrendamiento el uso de los cajones de estacionamiento

ARTICULO 28.- El año fiscal del CONDOMINIO será el año calendario y las cuotas ordinarias se fijaran para cada año fiscal. Las cuotas ordinarias pagaderas por los CONDOMINIOS se calcularan sobre el presupuesto anual, que también incluirá un Fondo de Reserva que se irá conformando

gradualmente, para hacer frente a emergencias, o para propósitos específicos que autorice este REGLAMENTO o la asamblea de CONDOMINIOS. El Fondo de Reserva deberá ser equivalente al menos a 3 meses de gastos de operación regular del CONDOMINIO. La Asamblea de CONDOMINIOS del CONDOMINIO, será quien aprobará el presupuesto anual de gastos.

Las cuotas ordinarias cobradas por El Administrador se utilizarán por el mismo exclusivamente para operar, mantener y mejorar las áreas comunes y para pagar determinados servicios comunes a esas áreas. Todas las cantidades cobradas para constituir los Fondos de Reserva, en tanto no sean utilizadas, serán depositadas en cuenta bancaria distinta a la de gastos ordinarios de operación, e invertidas por el Administrador, según le indique el Comité de Vigilancia, en valores de renta fija redimibles a la vista y a corto plazo.

ARTICULO 29.- Además de las cuotas ordinarias autorizadas anteriormente, el COMITE DE VIGILANCIA podrá proponer, con el consentimiento de la Asamblea General de Condóminos, el pago de una cuota extraordinaria general para todo el CONDOMINIO, aplicable a un gasto específico, con el objeto de sufragar total o parcialmente gastos Extraordinarios de mantenimiento, administración y operación que excedan del presupuesto anual aprobado por la Asamblea de CONDOMINIOS.

ARTÍCULO 30.- Los CONDOMINIOS darán aviso inmediato al Administrador del CONDOMINIO, de cualquier daño causado a las áreas comunes y a áreas privativas que pudieran afectar a terceros; Dichos daños serán reparados por el CONDOMINIO responsable, en el momento, y sin que exista retardo o excusa alguna, siendo inclusive viable la coacción vía judicial para restablecer la cosa dañada. En caso de que el CONDOMINIO responsable no tome las acciones correctivas esperadas, lo hará El Administrador, con cargo a la cuenta de ese CONDOMINIO.

ARTICULO 31.- Las cuotas Condominales ordinarias establecidas en el presupuesto anual, deberán ser cubiertas por los CONDOMINIOS de manera mensual y por adelantado; Las cuotas Condominales extraordinarias deberán pagarse en la forma y términos establecidos por la Asamblea General de Condóminos y si se omite resolver al respecto, deberán de cubrirse dentro de los diez días hábiles siguientes al requerimiento escrito del Comité de Vigilancia

ARTÍCULO 32.- Los condóminos que no paguen oportunamente las cuotas condominales ordinarias o extraordinarias que les correspondan, pagarán intereses moratorios a razón del 5% mensual. La Asamblea podrá modificar la razón de los intereses moratorios.

ARTICULO 33.- Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 43 de LA LEY, trae aparejada ejecución en la Vía Ejecutiva Civil los estados de cuenta, intereses moratorios y pena convencional no pagadas, si va suscrito por el Administrador y el Presidente del Comité de Vigilancia acompañado de los correspondientes recibos de pago, así como de la copia certificada del acta de Asamblea o del REGLAMENTO del CONDOMINIO en su caso, en que se haya determinado las cuotas a cargo de los CONDOMINIOS; Los créditos que se originen por los conceptos indicados y cualquier otro que derive del CONDOMINIO, gozan de garantía real sobre la UNIDAD PRIVATIVA a que se refieren y afectarán los mismos aunque se transmitan a terceros. Posterior a las diligencias

de rigor, la inscripción de los gravámenes que se inscriban ante el Registro Público de la Propiedad, da derecho a todo interesado, para obtener del Administrador del CONDOMINIO, una liquidación de los adeudos pendientes, La liquidación del Administrador del CONDOMINIO, solo surtirá efectos si va suscrita por el Presidente del Comité de Vigilancia.

ARTICULO 34.- Cuando algún CONDOMINIO incurra en mora, respecto al pago de su cuota condominal, el Administrador del CONDOMINIO prorrateara el importe del adeudo vencido y de los que sigan venciendo, entre los demás CONDOMINIOS, en proporción al pro indiviso transcrito en la ESCRITURA Pública, hasta la recuperación total de estos adeudos. En el momento en el que el CONDOMINIO moroso haga la liquidación del adeudo de cuotas, intereses y penas, el Administrador reembolsara a los CONDOMINIOS, el importe y los intereses que cada uno de ellos haya cubierto en su parte proporcional, mediante los ajustes contables que sean necesario realizar, y respecto de los intereses estos serán depositados en la cuenta bancaria correspondiente a los Fondos de Reserva.

ARTICULO 35.- Las controversias que surjan entre los CONDOMINIOS, respecto a las actividades que lleven a cabo dentro del CONDOMINIO, serán sometidas a la resolución del COMITE DE VIGILANCIA, de conformidad a lo establecido en LA LEY, en caso de no ser aceptada dicha resolución, dará lugar al procedimiento previsto en el párrafo siguiente,

El CONDOMINIO que reiteradamente falte al cumplimiento de las obligaciones a su cargo en los términos de LA LEY, la ESCRITURA este REGLAMENTO, o no acate en sus términos las resoluciones emitidas por el Comité de Vigilancia a que se refiere el párrafo que antecede, además de la responsabilidad en que incurra por los daños y perjuicios causados a los demás CONDOMINIOS, podrá ser demandado para que venda sus derechos, inclusive en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en Asamblea de CONDOMINIOS, por acuerdo de un SETENTA Y CINCO por ciento (75%) de CONDOMINIOS.

De conformidad con el Artículo 43 de LA LEY, cuando los servicios que se disfruten en Áreas Privativas sean pagados con recursos del fondo de Mantenimiento y Administración o del Fondo de Reserva del condominio, el Administrador podrá suspender los mismos al CONDOMINIO que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administración o de reserva, previa autorización del comité de Vigilancia.

Si quien faltare al cumplimiento de las obligaciones a su cargo, no fuese el CONDOMINIO registrado en el libro a que se refiere el Artículo 11 de este REGLAMENTO, el COMITE DE VIGILANCIA demandara, previo consentimiento del CONDOMINIO registrado, la desocupación de la UNIDAD PRIVATIVA, La Asamblea conocerá de la oposición del CONDOMINIO inconforme y resolverá lo conducente, en los términos del párrafo que antecede.

CAPITULO QUINTO

SEGUROS

ARTICULO 36.- Para la protección de las áreas Comunes del CONDOMINIO el Administrador pondrá con la anticipación necesaria a disposición del Comité de Vigilancia, las cotizaciones respectivas a efecto de mantener vigentes en todo tiempo contratos por pérdidas o daños, incluyan las coberturas y montos específicamente autorizados por la misma, y causadas por cualquier fenómeno natural, casual o intencionalmente o por negligencia de terceros, siendo la Asamblea General de Condóminos la Beneficiaria de tales seguros

El CONDOMINIO u ocupante se obliga a contratar y mantener vigente Póliza de Seguro que ampare su UNIDAD PRIVATIVA, y que incluya la parte de Responsabilidad Civil, así como seguros a daños a terceras personas ocasionadas por accidentes y daños de propiedad ajena. Los CONDOMINIOS deberán hacer llegar al Administrador, de manera anual, la copia simple de la Póliza de Seguro que ampare su UNIDAD PRIVATIVA.

CAPITULO SEXTO

DE LAS ASAMBLEAS

ARTÍCULO 38.- La Asamblea General de CONDOMINIOS es el órgano supremo del CONDOMINIO, y se rige de conformidad a lo establecido por LA ESCRITURA, LA LEY y este REGLAMENTO. Contará con un Presidente, un Secretario y cuando menos dos escrutadores designados por la misma.

Cualquier decisión respecto a las áreas comunes se sujetara a lo establecido en el REGLAMENTO de Administración del CONDOMINIO.

La Asamblea de CONDOMINIOS se reunirá de preferencia en las instalaciones del CONDOMINIO, cuando menos, una vez al año, y podrán convocar su celebración, el Administrador, el Comité de Vigilancia, o los CONDOMINIOS que representen cuando menos el 25% del total del pro indiviso transcrito en la ESCRITURA. La participación en la Asamblea de CONDOMINIO, se regirá por lo establecido LA LEY, la ESCRITURA y este REGLAMENTO.

ARTICULO 38.- Serán asambleas ordinarias aquellas que se convoquen para tratar los asuntos a que se refiere el artículo 31 de LA LEY con excepción de la fracción I que deberá tratarse en asamblea extraordinaria, la que también deberá resolver y acordar en el caso de destrucción ruina y vetustez expropiación o afectación del condominio con arreglo a las disposiciones legales que fueren aplicables, lo relativo a la reconstrucción, demolición división y aun enajenación de los bienes que integre el régimen de propiedad en condominio.

ARTICULO 39.- La convocatoria para la Asamblea General de Condóminos deberá emitirse, mínimo con 30 (treinta) días naturales de anticipación, y deberá contener, el tipo de asamblea de

que se trate, el orden del día, quien convoca, el lugar en el que se celebrara, que deberá ser siempre en el Municipio de Tulum, fecha y hora señalada para su celebración. Los condóminos y sus representantes serán notificados mediante la entrega en forma fehaciente de la convocatoria respectiva, en la unidad de Propiedad Exclusiva que le corresponda o mediante correo electrónico que haya indicado para tal efecto, a menos que con posterioridad proporcione algún otro correo electrónico; Todo lo anterior debiendo quedar constancia de dichas notificaciones en la Administración del condominio,

Además el convocante deberá fijar la Convocatoria en los cinco o más lugares visibles del CONDOMINIO debiendo levantar acta circunstanciada de lo anterior, firmada por la persona que convoca, por un miembro del comité de Vigilancia, y tres condóminos, o en su defecto levantar dicha acta circunstanciada ante la fe de notario público. En casos de suma urgencia, se convocara a Asamblea con la anticipación que la circunstancias lo exijan.

ARTÍCULO 40.- Si todos los CONDOMINOS estuvieren presentes o debidamente representados, podrá celebrarse la Asamblea sin necesidad de previa convocatoria.

ARTICULO 41.- Los CONDOMINOS podrán hacerse representar en la Asamblea por apoderado, constituido mediante el otorgamiento de carta poder simple, otorgada ante dos testigos, documento que deberán revisar bajo su responsabilidad los escrutadores respectivos sin que en ningún caso una sola persona pueda representar a más del 30% de los condóminos. Dichas cartas poder originales deberán de ser presentadas ante el Presidente de la Asamblea, en español o con la traducción oficial respectiva. Ni el Administrador ni los miembros del Comité de Vigilancia representarán condómino alguno.

ARTICULO 42.- Enunciativa mas no limitativamente, la Asamblea de Condóminos tiene las siguientes facultades:

1. Modificar la Escritura, y el Reglamento
2. Nombrar y remover libremente al Administrador, así como aprobar sus honorarios, precisar sus obligaciones y facultades, y resolver sobre la clase y monto de la garantía que el mismo debe otorgar respecto al fiel desempeño de su misión
3. Nombrar y remover a los miembros del Comité de Vigilancia
4. Establecer o modificar tasas moratorias
5. Aprobar los informes del Administrador, del Comité de Vigilancia, así como los estados de cuenta que se les presenten.
6. Discutir y aprobar el presupuesto anual

ARTICULO 43.- Presidirá la Asamblea, el Presidente del COMITE DE VIGILANCIA del CONDOMINIO, o la persona que designen los CONDOMINOS presentes o representados en dicha Asamblea, por

mayoría de votos. Como Secretario fungirá el Secretario del Comité de Vigilancia, o en su defecto, la persona que designe la Asamblea de CONDOMINOS.

La asamblea nombrara dos escrutadores de entre los mismos CONDOMINOS presentes, quienes harán constar los nombres de los CONDOMINOS asistentes, así como los valores que estos representan de acuerdo al pro indiviso transcrito en la ESCRITURA.

El Secretario levantara el Acta de la Asamblea y la transcribirá en el libro de actas. Las actas respectivas serán autorizadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y se agregara a la misma la lista de asistencia firmada por los escrutadores, así como aquellos documentos que la Asamblea determine sean anexados.

El Administrador del CONDOMINIO tendrá siempre a la vista el libro de actas los documentos y estudios presentados a la Asamblea.

El Administrador del CONDOMINIO comunicara a los CONDOMINOS, por escrito, las resoluciones adoptadas por la Asamblea, dentro de los 15 (quince) días siguientes a la celebración de la misma.

ARTÍCULO 44.- La Asamblea se considerara legalmente instalada en virtud de la primera convocatoria, siempre y cuando se encuentre reunido un quórum no menos al 75% (setenta y cinco por ciento) del total del pro indiviso transcrito en la ESCRITURA. En virtud de una segunda convocatoria el quórum requerido será del 51% (cincuenta y uno por ciento) del total del pro indiviso.

Si la Asamblea se efectuare en tercera o ulterior convocatoria, la Asamblea se considerara legalmente instalada con los CONDOMINOS que se encuentren presentes y los que hayan enviado su poder de representación, y las resoluciones se tomaran por mayoría de votos de los presentes.

Entre la primera convocatoria y la celebración de la Asamblea respectiva, deberá mediar un plazo mínimo de 24 horas, y entre la segunda o ulterior convocatoria, diez minutos de anticipación.

ARTÍCULO 45.- En la Asamblea, cada CONDOMINO tendrá derecho a un número de votos, equivalente al pro indiviso que le corresponda a la UNIDAD PRIVATIVA de su propiedad, de acuerdo con la tabla respectiva, inserta en la ESCRITURA. En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración, o del comité de vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva habitacional le corresponderá un solo voto inclusive aquellos de uso mixto que cuente con unidades para uso habitacional-turístico.

La falta de pago, por parte de los condóminos de las cuotas para el fondo de mantenimiento y administración, y para el fondo de reserva, así como las cuotas extraordinarias, suspenderá su derecho a voto en tanto subsista la falta de pago, sin embargo no se le restringirá su derecho a asistir y emitir su opinión respecto a los puntos que se ventilen en la Asamblea. El Administrador expedirá un certificado de no adeudo, que será entregado al CONDOMINO en los días previos a la Asamblea.

ARTÍCULO 46.- Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes Unidades de propiedad Exclusiva que la conforman. Cada uno de los Condóminos responderá solo por el gravamen que corresponda a su unidad de Propiedad Exclusiva, y respecto de la propiedad común, de manera proporcional a su porcentaje indiviso. Toda cláusula o prevención que establezca la obligación solidaria de los propietarios de los bienes comunes de responder de un gravamen se tendrá por no puesta.

Los créditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslación de dominio, por el Reglamento del Condominio, o por LA LEY, así como el pago de cuotas y cualquier otra obligación en numerario quedan garantizados preferentemente por la unidad de propiedad exclusiva respectiva, en la inteligencia de que su prelación queda sujeta a lo dispuesto por LA LEY y que en todo caso solo tendrá derecho preferente el crédito por pensión alimenticia, aunque la unidad de propiedad exclusiva se transmita a terceros.

ARTÍCULO 47.- Con excepción de los casos en que LA LEY o este REGLAMENTO prevengan lo contrario, las resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos de los CONDOMINIOS concurrentes a la Asamblea. Sin embargo, si se diera el caso de que un solo CONDOMINIO represente más del 30% (treinta por ciento) de los votos, para que las resoluciones tomadas tengan validez, se requerirá la aprobación de los CONDOMINIOS, que representan por lo menos la mitad de los votos restantes.

ARTÍCULO 48.- Se requiere de mayoría calificada que a continuación se indica, para que la ASAMBLEA tome resoluciones válidas sobre los siguientes asuntos:

- 1.- Para acordar la extinción voluntaria del Régimen de Propiedad en Condominio, se requerirá del 75% del Valor total del Condominio, y la asistencia de la mayoría simple de votos.
- 2.- Para modificar LA ESCRITURA o el Reglamento, se requiere el 85% (ochenta y cinco por ciento) de asistencia del total del pro indiviso, transcritos en la ESCRITURA Constitutiva del "CONDOMINIO TAO RESIDENCES" y las resoluciones al respecto serán tomadas por mayoría de votos de los presentes.
- 3.- Para dispensar al Administrador Electo de acreditar su experiencia como Administrador, se requerirá el acuerdo del 75% del indiviso del condominio.
- 4.- Para acordar la reconstrucción de las partes comunes del condominio o su venta, previo peritaje practicado por perito valuador en la materia que determine el estado ruinoso o de destrucción parcial o total del mismo se requerirá el acuerdo del 85% del indiviso del condominio.
- 5.- Para Derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, se requerirá acuerdo de los condóminos que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) del indiviso del condominio, siempre y cuando no contravenga la Ley ambiental aplicable.
- 6.- Para ejercer la acción de demandar al Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones e incurra en constantes violaciones a LA LEY, el Reglamento, y la ESCRITURA y que

lleve como fin obligarlo a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetando el derecho de prelación, se requiere acuerdo aprobatorio del 75% del indiviso del condominio, tomado en Asamblea General Extraordinaria.

7.- Para realizar obras nuevas, a que se refiere el Artículo 26 Fracción III de LA LEY, se requerirá acuerdo aprobatorio en Asamblea General Extraordinaria del 51% del valor total del condominio, excepto cuando un condómino sea propietario hasta de un 25% del valor total del condominio, en cuyo caso se requerirá la aprobación de un mínimo de votos del 85% del valor total del condominio.

8.- Para imponer las sanciones a que se refiere el artículo 67 de LA LEY, convocando al condómino infractor para que lo que a su derecho corresponda.

ARTICULO 49.- De conformidad con lo establecido en LA LEY, la votación será nominal y directa.

ARTÍCULO 50.- Las resoluciones legalmente adoptadas de conformidad con este Reglamento, y LA LEY obligan a todos los CONDOMINOS, incluso a los ausentes o disidentes.

CAPITULO SEPTIMO

DEL COMITE DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 51.- El COMITE DE VIGILANCIA será electo por la Asamblea, y deberá de estar integrado por un Presidente, un Secretario y los vocales que estime determinar la Asamblea del Condominio. En este último caso, una minoría que represente por lo menos el 25% del número total de condóminos tendrá derecho a designar a uno de los miembros del comité. Se nombrarán suplentes de cada uno, mismos que actuarán en el caso de la ausencia reiterada, renuncia, incapacidad o muerte de alguno de los anteriores. Los miembros de este Comité deberán ser CONDOMINOS propietarios. Serán nombrados por mayoría y podrán ser removidos por la Asamblea de Condóminos. Su responsabilidad es vigilar la observancia del reglamento de administración del CONDOMINIO y de supervisar la correcta operación del Condominio, en base a los intereses mayoritarios de todos los CONDOMINOS.

Los miembros del COMITE DE VIGILANCIA duraran en su cargo un año y podrán ser reelectos, pero en todo caso, continuarán en funciones hasta que tomen posesión de sus cargos, los que hayan sido electos para sustituirlos, gestión durante la cual deberán acreditar estar al corriente en los pagos de sus cuotas de mantenimiento, administración, y reserva. Las reglas relativas a convocatorias, quórum, votaciones y adopción de resoluciones del COMITE DE VIGILANCIA serán las mismas que contempla este REGLAMENTO para la Asamblea.

ARTÍCULO 52.- El COMITE DE VIGILANCIA tendrá como funciones y obligaciones fundamentales las establecidas en el Artículo 40 de LA LEY, sin perjuicio de las siguientes:

- A).- Supervisar y cerciorarse de que el Administrador del CONDOMINIO cumpla con los acuerdos de la Asamblea y las disposiciones contenidas en LA LEY, la ESCRITURA y este REGLAMENTO.
- B).- Supervisar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.
- C).- Convocar a Asamblea de Condóminos, cuando estos lo hayan requerido al Administrador y el no lo haga dentro de los diez días siguientes a la petición.
- D) Vigilar la contratación y terminación de servicios profesionales convenidos por el Administrador cuando así lo haya autorizado la Asamblea.
- E).- Autorizar al Administrador del CONDOMINIO, a ejecutar las obras necesarias o convenientes para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes, de los bienes, instalaciones y servicios comunes del CONDOMINIO.
- F).- Hacer válidas las Causales de Rescisión contenidas en el Contrato de Prestación de Servicios celebrado con la persona Física o Moral que Administre el Condominio, cuando por falta de honradez, o por notoria ineficacia, o incapacidad, en el ejercicio de dicho cargo, sea necesario rescindir dicho contrato, tomando las medidas necesarias a efecto de que el condominio cuente con un Administrador interino ampliamente capacitado, en tanto el Comité de Vigilancia convoca a la celebración de la Asamblea General de Condóminos en donde esta ratifique el cargo del nuevo administrador.
- G).- Revisar y aprobar los estados de cuenta mensuales del Administrador del CONDOMINIO e intervenir en la revisión y formación del estado de cuenta anual, que el Administrador prepara.
- H).- Vigilar la constitución, conservación, inversión y manejo de los fondos, para asegurar el flujo de los gastos de mantenimiento y administración, así como el de reserva para atender imprevistos.
- I).- Convocar a una Asamblea Extraordinaria de CONDOMINIOS, en caso de que los fondos del presupuesto no sean suficientes para cubrir los gastos comunes o cuando sea necesario llevar a cabo obras que no se hubieren previsto en el presupuesto anual.
- J).- Contratar los servicios de un Auditor Externo para revisión de la operación contable-financiera que lleva el Administrador. Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la Administración del CONDOMINIO.
- K).- Instruir al Administrador del CONDOMINIO, sobre la forma en que habrán de cuidar y vigilar los bienes del CONDOMINIO, los servicios comunes y la forma en que la comunidad de CONDOMINIOS habrán de promover la integración, organización y desarrollo.
- L).- Coadyuvar con el Administrador del CONDOMINIO, en las observaciones a los CONDOMINIOS sobre el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, en los términos de LA LEY, la ESCRITURA, el REGLAMENTO y las demás disposiciones legales aplicables.

M).- Observar que se cumpla con lo estatuido en el presente REGLAMENTO, teniendo la facultad de apoyar al Administrador para ejercer acciones contra aquellas personas físicas o morales que rompan con el orden, las buenas costumbres y contravengan con los intereses de la mayoría de los CONDOMINIOS.

N).- Controlar la invasión e implantación de agencias que deseen introducir sistemas de comercialización de las unidades.

O).- El presidente del Comité de Vigilancia, de manera mancomunada con el Secretario podrá aperturar cuentas de cheques, para el manejo de los recursos del Condominio, librar cheques y designar firmas autorizadas para el manejo de esas cuentas.

P).- Contratar, cuando sus miembros lo consideren necesario un Auditor Externo, para revisar el desempeño del Administrador en general, para la correcta evaluación de sus funciones.

Q).- Las demás que se deriven de LA LEY, la ESCRITURA, el REGLAMENTO y las demás disposiciones aplicables.

ARTICULO 53.- EI COMITE DE VIGILANCIA se reunirá cuando menos cada dos meses y siempre que lo requieran los asuntos del CONDOMINIO y toman sus resoluciones, por mayoría de los miembros que lo forman.

Cualquier sesión del COMITE DE VIGILANCIA será válida, siempre y cuando estén presentes la mayoría de sus miembros.

Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el COMITE DE VIGILANCIA, dentro de sus funciones y con base a la Ley y al presente REGLAMENTO, serán obligatorias para todos los CONDOMINIOS.

ARTICULO 54.- La Asamblea de CONDOMINIOS podrá modificar o revocar las resoluciones adoptadas por el COMITE DE VIGILANCIA o por el Administrador del CONDOMINIO, cuando así lo decida el 75% (setenta y cinco por ciento) de los titulares del pro indiviso del CONDOMINIO.

ARTICULO 55.- En caso de que el CONDOMINO sea persona moral y no radique en la ciudad de Akumal, Municipio de Tulum, Quintana Roo, y haya sido electo como miembro del COMITE DE VIGILANCIA deberá en su caso, otorgar un poder notarial a la persona física residente en esta ciudad para que lo represente con derecho a voz y voto en las juntas de Comité.

CAPITULO OCTAVO

DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

ARTÍCULO 56.- EL ADMINISTRADOR, podrá ser una persona física o moral designada por la Asamblea General de Condóminos, de conformidad con lo establecido en LA LEY, la ESCRITURA y el presente REGLAMENTO, así como las otras disposiciones aplicables

ARTICULO 57.- Cuando el Administrador sea una persona moral, esta deberá acreditar que dentro de su objeto social se encuentra la administración de inmuebles o que desarrolla en forma habitual dicha actividad, acreditando experiencia en Administración condominal, y con quien la Asamblea General, según se acuerde, se celebrara un contrato de Prestación de Servicios Profesionales.

La delegación de estas facultades no releva a la persona moral asignada como Administrador de sus responsabilidades frente a los CONDOMINIOS. Los condóminos se comprometen a no contratar de ninguna forma directamente los servicios del personal del administrador.

ARTÍCULO 58.- El Administrador del CONDOMINIO tendrá las facultades a que se refiere el artículo 36 de LA LEY, sin perjuicio de las que se le confieren en la ESCRITURA o este REGLAMENTO, y representara a los CONDOMINIOS ante toda clase de autoridades al tenor de las facultades que le otorgue expresamente la Asamblea General de Condóminos.

Las obligaciones que corresponden al Administrador de conformidad con el precepto legal arriba invocado son:

- a).- Llevar un libro de actas autorizado por el Comité de Vigilancia.
- b).- Cuidar, Vigilar y mantener el buen estado de los bienes de uso común, promoviendo la integración, organización, y desarrollo de la comunidad.
- c).- Recabar y conservar durante su gestión libros y documentación relacionada con el condominio, los cuales estarán a disposición de los condóminos para su consulta.
- d).- Ejecutar los acuerdos de la Asamblea general, salvo que esta designe a otra y otras personas para tal efecto.
- e).- La contratación de servicios bancarios, legales y de inversión que le autorice la Asamblea.
- f) .- Otorgar recibos o facturas a favor de los condóminos que reúnan los requisitos Fiscales establecidos por la ley de la materia, por concepto del pago de sus cuotas condominales.
- g).- Entregar los Estados de Cuenta, Informes y reportes que la Asamblea y el Comité de Vigilancia le requieran, con la temporalidad que establezcan los mismos.
- h).-Convocar Asambleas
- i).- Exigir en representación de los condóminos el cumplimiento del Reglamento, la Escritura y LA LEY
- j).- Llevar a cabo los registros de las Asambleas que celebren los condóminos.

- k).- Aperturar cuentas y girar cheques en mancomunidad con el Presidente del Comité de Vigilancia.
- l).- Inscribir su nombramiento como Administrador
- m).- Cumplir con lo dispuesto en la Ley de Protección Civil aplicable en la Jurisdicción.
- n).- En caso de renuncia o término de su Administración, hacer entrega de todos los documentos, valores e información respectiva en un término máximo de 7 días naturales contados a partir del día de la designación del nuevo administrador.
- o).- Contara con facultades para llevar a cabo todos los actos autorizados por este REGLAMENTO o que sean consecuencia del mismo.
- p).- Asimismo el Administrador, previa aprobación del COMITÉ DE VIGILANCIA, tendrá la facultad para suscribir cheques de la cuenta que lleve del CONDOMINIO, en los términos del Art. 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
- q).- Contara con facultades para preparar el proyecto del Presupuesto Anual para Fondos de Mantenimiento, Administración y de Reserva, con una anticipación de 30 días naturales anteriores a la terminación de cada ejercicio anual y presentarlo al Comité de Vigilancia en turno para su revisión y estar en tiempo para su presentación en la Asamblea.
- r).- Representar al CONDOMINIO ante toda clase de autoridades o personas con las facultades determinadas en su nombramiento y REGLAMENTO.
- s).- Representar al CONDOMINIO ante toda clase de autoridades o personas con las facultades determinadas en su nombramiento y REGLAMENTO.
- t).- Recaudar de los CONDOMINIOS lo que a cada uno corresponda aportar para el fondo de mantenimiento, administración y para el fondo de reserva
- u).- Realizar los pagos de mantenimiento y administración del CONDOMINIO con cargo al fondo correspondiente, ajustándose al presupuesto establecido.

ARTÍCULO 59.- El Administrador, al entrar en funciones, deberá levantar una constancia del estado en que recibe las áreas comunes, los bienes y servicios comunes del CONDOMINIO y un inventario de todos los equipos e implementos de la Administración, señalando el estado de conservación en que se encuentren. Dicho inventario deberá actualizarlo cada seis meses; con la misma periodicidad practicara una inspección para verificar el estado que guardan las áreas comunes, bienes y servicios comunes del CONDOMINIO.

ARTICULO 60.- Independientemente de que una acción este autorizada expresamente por este REGLAMENTO, el Administrador, tendrá facultades y autorización para hacer cumplir por cualquier medio razonablemente necesario, todas las disposiciones, restricciones, condiciones, obligaciones, derechos, acuerdos, deberes, servidumbre, limitaciones de dominio y cargos

impuestos actualmente o que se impongan en lo sucesivo con base en las disposiciones de LA LEY, la ESCRITURA y este REGLAMENTO.

ARTICULO 61.- Diez días después del envío por correo del aviso a un CONDOMINIO (salvo el caso de una emergencia, en que no se requerirá ningún aviso), el Administrador, previo cumplimiento de los requisitos legales aplicables, solicitará el auxilio de la Dirección de Protección Civil Municipal, a fin de tomar las acciones que sean necesarias o apropiadas para llevar a cabo el mantenimiento y reparación respecto a fugas de líquidos o gases, y situaciones relacionadas a la energía eléctrica que pudieren poner en peligro la UNIDAD PRIVATIVA, el CONDOMINIO o a los CONDOMINIOS

CAPITULO NOVENO

DE LA EXTINCION Y LIQUIDACION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 62.- El Régimen del CONDOMINIO objeto de la ESCRITURA Constitutiva y de este REGLAMENTO, solo puede extinguirse en los siguientes casos:

- a- Por acuerdo unánime de los CONDOMINIOS.
- b- Porque la totalidad de las UNIDADES Privativas que constituyen el CONDOMINIO pasen a ser propiedad de una sola persona que declare formalmente su voluntad de dar fin al Régimen de CONDOMINIO.
- c- En los casos de destrucción y ruina.

CAPITULO DECIMO

JURISDICCION

ARTICULO 63.- Los CONDOMINIOS, así como sus usufructuarios o arrendatarios y demás personas, quienes tengan disposición o posibilidad de uso de la UNIDAD PRIVATIVA o de los bienes de uso común del CONDOMINIO, expresamente señalan como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, en los términos de LA LEY, la ESCRITURA y este REGLAMENTO y la recepción de toda clase de notificaciones, citaciones y demandas, la UNIDAD PRIVATIVA de su propiedad.

ARTICULO 64.- La interpretación, cumplimiento y ejecución de las disposiciones contenidas en la ESCRITURA, en el REGLAMENTO o las que resulten de los acuerdos tomados por la Asamblea, o el Comité de Vigilancia, queda sujeta a la jurisdicción territorial de los juzgados competentes de la ciudad de Tulum, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, con renuncia expresa por parte de los CONDOMINIOS, así como sus usufructuarios o arrendatarios y demás personas, quienes

tengan disposición o posibilidad de uso de la UNIDAD PRIVATIVA, cualquier otra jurisdicción resultante de su domicilio o otra causa generadora de competencia.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 65.- Lo no previsto en este REGLAMENTO, será decidido de acuerdo a la ESCRITURA mediante la cual se constituyó el Régimen en Propiedad Inmueble en CONDOMINIO y/o LA LEY.

ARTICULO 66.- Las dificultades que surjan entre los CONDOMINIOS y el Comité de Vigilancia o el Administrador, o solo entre los primeros por la aplicación del presente REGLAMENTO, se someterá al arbitraje de conformidad con el presente Reglamento o LA LEY.

•ANEXO 1•

"REGLAMENTO PARA USO DE LA ALBERCA Y SUS ALREDEDORES CONDOMINIO TAO RESIDENCES

Los usuarios de la alberca se sujetaran a las siguientes disposiciones:

- I.- El horario de uso de la alberca es de 8:30 am a las 11:00 pm, siempre y cuando no sea perturbada la tranquilidad del CONDOMINIO. Este horario podrá ser modificado por la Administración obedeciendo a las necesidades del CONDOMINIO.
- II.- El uso de la alberca es responsabilidad única del usuario. Se entiende por usuario el CONDOMINIO y/o ocupantes de una UNIDAD, así como sus familiares e invitados. Quien hace uso de la alberca, sin perjuicio de la edad, conoce y acepta de antemano la observancia de este REGLAMENTO, así como que no se cuenta con personal salvavidas. Por el simple hecho de entrar en el área de la alberca, la persona da por entendido que sabe nadar y cuidar de si, por lo que libera de toda responsabilidad al CONDOMINIO, al Comité de Vigilancia y a la Administración y a su personal de toda responsabilidad inherente o derivada del uso de la alberca.
- III.- Los niños y adolescentes, deberán estar acompañados, en todo momento, de un adulto, quien se hace responsable de su seguridad y de la observancia de este REGLAMENTO. Adulto es una persona mayor de 18 años y en pleno uso de sus facultades físicas y mentales.
- IV.- Durante, el periodo de mantenimiento, no se permite hacer uso de las instalaciones de la alberca, o por indicaciones verbales, graficas o escritas, del Personal de mantenimiento, de la Administración, del Comité de Vigilancia o de la propia Asamblea de CONDOMINIOS. Cuando se lleve a cabo el proceso de mantenimiento intensivo; no está permitido hacer uso de la Alberca durante las siguientes 24 horas de iniciado el tratamiento, y su uso se reanudara a indicación expresa del personal de mantenimiento. El horario y fecha del tratamiento será fijado por la administración conforme a las necesidades del CONDOMINIO.
- V.- La única prenda de vestir permitida e indispensable para el uso de la alberca es el bañador o traje de baño, por lo tanto, no se permitirá el acceso a la misma con cualquier otro tipo de prenda de vestir (ropa interior, camisetas, pantalones, vestidos, zapatos o prendas similares). El uso de bañadores de mezclilla o cualquier tela que libere tinte, no está permitido para evitar que se dañe el agua y el equipo.
- VI.- A ninguna persona, sin importar la edad, se le permite nadar, transitar o reposar desnudo en el área de alberca y áreas comunes, así como realizar actos, que por su intimidad, ofendan y falten a las buenas costumbres.
- VII.- Es obligatorio tomar un baño de regadera antes de entrar a la alberca.
- VIII.- Se prohíbe entrar a la alberca después de haberse aplicado bronceadores, lociones, cremas o medicamentos cuya vía de administración sea cutánea, para evitar daños al agua y al filtro.

IX.- No podrán hacer uso de la Alberca las personas con enfermedades y heridas en la piel, en los ojos, gripe, con vendajes, yesos o acrílicos protectores de fracturas, aparatos ortopédicos, o similares.

X.- Se prohíbe introducir alimentos y bebidas dentro de la Alberca. El incumplimiento de esta disposición trae aparejado el hecho de que el CONDOMINO responsable deberá de cubrir al momento el costo por el vaciado de la alberca, así como su limpieza y llenado.

XI.- Sin importar la edad, está prohibido dentro o fuera de la Alberca, defecar, orinar, vomitar o permitir la contaminación del agua con cualquier otro fluido corporal.

XII.- Está prohibido fumar y tirar las colillas, masticar tabaco o chicle y escupirlo o pegarlo, así como escupir, tirar, pegar, arrojar basura, piedras, u objetos dentro de la alberca. Asimismo, todos los juguetes para la alberca deberán ser cuidadosamente custodiados por sus propietarios y no podrán ser abandonados en las áreas comunes.

XIII.- Quien sea sorprendido consumiendo cualquier tipo de drogas o enervantes, será consignado a las autoridades, sin responsabilidad para la seguridad del CONDOMINIO, el Administrador, El Comité de Vigilancia y los demás CONDOMINOS.

XIV.- La Administración prohíbe a los CONDOMINOS el uso de la alberca bajo la influencia del alcohol, de tal suerte que el nado es bajo su propio riesgo. El Administrador, Comité de Vigilancia u otras entidades regulatorias, no serán legalmente responsables de las consecuencias que tenga el uso de la Alberca y/o áreas comunes.

XV.- Se prohíbe introducir al área de alberca cualquier objeto quebradizo o punzo cortante de cristal, metal o de cualquier otro material, que pueda lastimar a los usuarios o dañar el agua, el equipo y las instalaciones. El CONDOMINO será responsable del pago de los daños que cause como consecuencia de lo antes establecido.

XVI.- Se prohíbe introducir aparatos eléctricos en la Alberca.

XVII.- Por las dimensiones de la Alberca, y por su seguridad, no está permitido realizar clavados.

XVIII.- Los juegos en la Alberca están permitidos, siempre y cuando no molesten o se conviertan en un peligro para los demás usuarios. El mobiliario y equipo de la alberca, no debe usarse en los juegos, o para un fin diferente a su uso natural, por lo tanto, cualquier daño o desperfecto deberá ser cubierto por el CONDOMINO responsable, en su totalidad.

XIX.- El CONDOMINO que desee usar tumbonas, echaderos, o cualquier otro mueble de su propiedad, se obliga a guardarlos en su unidad, por lo que no pueden permanecer fijos en el área de alberca, no siendo responsabilidad de la Administración su pérdida, daño o maltrato.

XX.- No está permitido introducir dentro del filtro, tubos, aspiradores, boquillas o coladeras de la Alberca, objetos, sustancias o cualquier extremidad, así como tampoco está permitido que personal distinto al de mantenimiento de alberca, abra, reconfigure, desmantele o lleve a cabo

cualquier otra operación que ponga en peligro o dañe el equipo mecánico, hidráulico y eléctrico relacionado con la alberca. No está permitido hacer conexión eléctrica o hidráulica alguna a las líneas de alimentación o contactos de estos equipos. No nos hacemos responsables de las consecuencias, sin embargo el infractor, acepta de antemano la plena responsabilidad y consecuencias legales y económicas derivadas de la falta de observancia, no tan solo de este artículo, sino de todos los que componen este REGLAMENTO.

XXI.- Los cuartos de maquinas, almacenes, bodegas y áreas de mantenimiento no son lugar para juegos, y está estrictamente prohibido el paso a personas distintas a las autorizadas por la administración.

XXII.- Las reglas especiales para la alberca en el área de niños, pero de uso extensivo y aplicación también para adultos, son:

a. Solo se permite el uso a menores de hasta 8 años de edad, con estatura menor a un (1) metro, y con peso no superior a 25 kilos.

b.- Los niños deben de usar los bañadores, pañales especiales para nadar o bañadores de hule que impidan que el orín o heces fecales contaminen el agua.

c. La contaminación del agua con orín, vómito o heces fecales, responsabiliza a los padres de la reposición del contenido de agua de la alberca. En caso de que ocurra la contaminación, el adulto responsable del menor se obliga dar aviso de inmediato a la Administración para que se tomen las medidas pertinentes.

d. El uso de juguetes está permitido siempre que no contravengan lo estipulado en los artículos anteriores, quedando como responsabilidad del adulto que cuida al menor evitar que queden dentro de la alberca, en los jardines o andadores, de tal suerte que no se conviertan en un peligro para los caminantes, tanto como para el agua y el equipo de filtrado.

XXIII.- El CONDOMINIO, El Comité de Vigilancia y la Administración no se hacen responsables por la pérdida, robo o daño de artículos, joyería, juguetes, muebles, ropa, etc. que traiga consigo al área de la alberca, así como en el resto de las áreas comunes. Se recomienda estar pendiente de sus bienes y no dejarlos abandonados.

XXIV.- No está permitido tender o dejar secando ropa de baño o toallas sobre el pasto, piedras, palapas, muebles de jardín, ventanas, balcones, bardas, etc.

XXV.- Por política del CONDOMINIO esta estrictamente prohibido que el personal que labora para el mismo haga uso de la Alberca.

ANEXO 2

REGLAMENTO DE MASCOTAS

TAO Condominio Residences es un condominio incluyente y con diversidad de perfiles de ocupación. Dentro de ese contexto es un condominio que admite mascotas, sin embargo su atención y cuidado deberá sujetarse a las siguientes reglas en pro de una convivencia armónica y pacífica entre todos los propietarios y residentes, así como la seguridad de las personas y las mascotas mismas.

Aplicables a los Propietarios:

- 1) Se admiten mascotas pequeñas y medianas. Por regla general no se admiten mascotas de raza grande, salvo expresa aprobación por escrito de la Administración del Condominio.
- 2) No se admitirán mascotas de razas naturalmente violentas o agresivas que impongan miedo a terceros, como (Bull Terrier, Rottweiler, Pit Bull, Dogos, Doberman, Akita, etc.). Están prohibidos los animales exóticos y de uso agropecuario, y animales salvajes.
- 3) Todas las mascotas deberán estar entrenadas y contar con sus vacunas al corriente.
- 4) No se podrán tener más de 2 (dos) mascotas por departamento. Ver excepciones con la Administración del Condominio.
- 5) No se deberá dejar a las mascotas encerradas y solas en los departamentos especialmente en las terrazas para evitar que ladren continuamente.
- 6) No se permite bajar a las mascotas a hacer sus necesidades al área común de jardín, albercas, jacuzzi y asadores. Exclusivamente para efectos de convivencia, los dueños podrán bajar con sus mascotas al área de alberca y asadores, en el entendido que:
 - i. Deberá ser por tiempo limitado y razonable,
 - ii. No podrán estar sueltas y sin supervisión de su dueño (Adulto),
 - iii. Se tendrá especial atención de no molestar a otros residentes,
 - iv. Se cuidará en que no hagan ruido excesivo,
 - v. El dueño será responsable de los daños que su mascota genere a terceros o al condominio.
 - vi. No están, en ningún momento permitidas mascotas dentro de la alberca o jacuzzi.
- 7) Los dueños de las mascotas, serán los responsables de que se recojan los excrementos dejados por éstas fuera de su propiedad.
- 8) Vivimos en un fraccionamiento que admite mascotas, y deberán cumplirse también con los lineamientos que se establezcan por Bahía Príncipe Riviera Maya Residencial Golf Resort

9) Toda Mascota deberá estar registrada en la administración, quien mantendrá una relación actualizada de las mascotas del condominio. Es obligación del dueño reportar la mascota al adquirirla y/o al recibir y firmar el presente reglamento.

i. Se requerirá una constancia de comportamiento de la mascota con personas y otros animales.

ii. La mascota deberá tener una placa de identificación en su collar, con nombre del dueño y número de teléfono.

iii. Para el registro se requieren 4 fotos de identificación, copia del carnet de vacunación y acuse de recibido del presente reglamento.

Aplicables a Inquilinos y Visitantes:

10) Los inquilinos o vacacionistas que residan en TAO Condominio Residences además de cumplir con las mismas reglas establecidas para los propietarios, estarán sujetos a:

i. Previo a la renta de un departamento deberán contar con aprobación por escrito de la Administración del Condominio. Para dicha aprobación deberán proporcionar los datos de la mascota así como referencias de la misma en el domicilio anterior.

ii. La autorización de mascotas para los inquilinos estará sujeta además a un control de población para evitar que el número de mascotas sea excesiva o que se concentre en una zona del condominio. La Administración del Condominio es el responsable de determinar cuál es el número de mascotas que el Condominio puede soportar.

iii. Los contratos de arrendamiento u ocupación temporal deberán contener una cláusula en la que los Inquilinos se obliguen a cumplir con el presente reglamento y que en caso de no hacerlo se podrá dar por terminado el contrato de manera anticipada.

11) Los propietarios serán responsables de que cualquier inquilino, vacacionista, visitante o familiar conozca los alcances de este reglamento y serán corresponsables de los daños que se causen por incumplimientos al presente reglamento.

Administración del Condominio:

12) La Administración del Condominio podrá analizar los casos de excepción para la tenencia de mascotas, ya sea por raza, tamaño o cantidad. En todo momento se buscará equilibrar entre los intereses de los condóminos cuidando la seguridad tanto de las personas como de las mascotas mismas.

13) Tratándose de las mascotas de los inquilinos, La Administración del Condominio podrá aprobar o no cada caso conforme a la información de registro que le proporcione la administración, enviando copia al propietario del departamento. Si el propietario del departamento quiere agregar algún argumento con gusto lo analizará y sopesará la Administración del Condominio.

14) Tratándose de Inquilinos se atenderán todas las gestiones a través de la administración

15) Si así lo considera conveniente la Administración del Condominio podrá recomendar, a costo del propietario de la mascota, algún entrenamiento especial, para tomar la decisión de admitir a la mascota.

16) La Administración del Condominio estará facultado para imponer multas y sanciones por el incumplimiento a este reglamento atendiendo a la seriedad y/o reincidencia de cada caso en concreto. El objetivo de esas multas será la reparación de daños y prevenir que los incumplimientos se sigan presentando.