



PLAYALES

Telchac  
Residencial

**REGLAMENTO  
GENERAL DE RÉGIMEN  
DE CONDOMINIO**

---

**FECHA DE CREACIÓN FEBRERO 2021**

# ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>Capítulo I: Disposiciones generales</b>	<b>2</b>
1.1 Régimen de propiedad.	2
1.2 Objetivo del Reglamento	2
1.3 Definiciones	2
1.4 Áreas comunes.	4
<b>Capítulo II: Normas generales</b>	<b>6</b>
2.1 Estacionamiento.	6
2.2 Normas de vialidad.	6
2.3 Tenencia de mascotas.	7
2.4 Eventos especiales.	7
2.5 Acceso de visitantes.	8
2.6 Comercios y establecimientos.	9
2.7 Áreas Designadas para fumadores.	9
2.8 Mudanza.	9
2.9 Acceso.	9
2.10 De la propiedad de las unidades exclusivas.	10
2.11 Rentas	10
<b>Capítulo III: De las amenidades</b>	<b>11</b>
3.1 Reglas generales para el uso de amenidades.	11
3.2 Casa club	12
3.2.1 Eventos y reservaciones de la casa club.	13
3.2.2 Reglas de la casa club.	13
3.2.3 Responsabilidades en caso de robos y accidentes.	14
3.2.4 Baños y Regaderas	14
3.2.5 Alberca, spa y canchas de paddle.	15
3.2.6 Reglas comunes para el uso de albercas con infantes.	16

# ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>Capítulo IV: Oligaciones y sanciones</b>	<b>17</b>
4.1 Obligaciones.	17
4.1.1 Limpieza y mantenimiento.	17
4.1.2 Alumbrado.	18
4.2 Aplicación.	18
4.3 Sanciones.	18
4.4 Cuotas de administración.	19
4.4.1 Fondo de administración.	19
4.4.2 Fondo de reserva.	19
4.4.3 Fijación de cuotas.	19
4.4.4 Fecha y forma de pago.	19
4.4.5 Cuotas extraordinarias.	20
4.4.6 Seguro contra desastres.	20
<b>Capítulo V: Administración del condominio</b>	<b>21</b>
5.1 Asamblea General de Condóminos.	21
5.1.1 Asambleas ordinarias y extraordinarias.	22
5.1.2 Asambleas ordinarias.	22
5.1.3 Asambleas extraordinarias.	22
5.1.4 Convocatoria de asamblea.	22
5.1.5 Votación de los condóminos.	23
5.1.6 Presidente de la asamblea.	25
5.1.7 Secretario de la asamblea.	25
5.2 El administrador del condominio.	25
5.2.1 Terminación de administración.	28
5.3 De los comités	28
5.3.1 Comité de vigilancia.	28
5.3.2 Comité de supervisión arquitectónica.	29

# Capítulo I

## Disposiciones generales

### 1.1 Régimen de propiedad.

El presente Reglamento tiene su fundamento en el artículo 699 (seiscientos noventa y nueve) Código Civil del Estado de Yucatán y en la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán y será aplicable al terreno y construcciones del Condominio denominado “Playales”, el cual se encuentra a 3.5 km de Telchac Puerto. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, tanto a las áreas y bienes de uso común, como a las unidades de propiedad exclusiva pertenecientes a cada Condómino.

### 1.2 Objetivo del Reglamento

El presente reglamento interno del condominio “Playales” tiene como finalidad el logro de una mejor convivencia interna y crear una calidad de vida de todos los condóminos del fraccionamiento, resguardando los bienes comunes, la seguridad y salubridad del condominio.

Los principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida son la buena voluntad, el buen trato hacia los vecinos y condóminos del desarrollo, el respeto a los espacios ajenos y privacidad que se pueda aportar a los propietarios y demás ocupantes; es responsabilidad de todos y cada uno de los copropietarios el hacer cumplir las normas para lograr una mejor calidad de vida.

### 1.3 Definiciones

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

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

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

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

de interés para los condóminos.

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

V.- Depósito en garantía: Es la cantidad que los condóminos u ocupantes deberán entregar por adelantado al Administrador, de conformidad con el presente Reglamento para: 1) garantizar el pago de las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva cuando el condómino otorgue el uso de su unidad privativa a un tercero; 2) como garantía para cubrir desperfectos ocasionados por mudanzas; 3) como garantía de la ocupación de las áreas comunes sujetas a reserva en los términos del presente reglamento.

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

VII.- Ocupante: Cualquier persona física o jurídica, distinta al condómino o sus familiares directos, que comparta con el condómino sus derechos de usar y disfrutar una unidad de propiedad exclusiva o a cualquier persona en que se hayan delegado, por cualquier título legal, ya sea público o privado, los derechos de uso y disfrute de la misma. Los ocupantes pueden ser, de manera enunciativa y no limitativa, arrendatarios, comodatarios, usufructuarios y, en general, cualquier otra persona que habite permanentemente en una unidad privativa, de manera conjunta o separada con el condómino titular de dicha Unidad.

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

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

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

XI.- Libro de Condóminos: será en el que cada condómino registre sus datos de contacto, que entre otros contendrá: nombre, número de lote, domicilio, correo electrónico, etc., en sí cualquier dato o información respecto de este y su propiedad exclusiva, para cualquier notificación, comunicación, circular, etc.

#### 1.4 Áreas comunes.

Se entiende por áreas comunes los siguientes:

- Las áreas verdes comunes
- Las canchas multiusos
- Las áreas de juego infantiles (Kids Park)
- Las áreas de mascotas (Pet Park)
- Las áreas recreativas (Yoga Park)
- Las áreas deportivas (Workout Park)
- Las áreas de Andador
- La Casa Club
- Los libres accesos al fraccionamiento
- Los espacios destinados para el auto
- Caseta de control y vigilancia
- Espacios destinados para albergar los contenedores de basura
- El área de arboleada.
- Derecho y Obligaciones de los Condóminos

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

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

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

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

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

Están obligados al cumplimiento de este Reglamento todos los condóminos, los ocupantes de las unidades de propiedad exclusiva por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos y en general todas las personas que visiten el condominio, quienes también quedan obligados a cumplir con el Reglamento Interno que formule el Administrador, así como las resoluciones que adopte la Asamblea de Condóminos, el Consejo de Vigilancia, la Comité de Supervisión Arquitectónica y el propio Administrador, dentro de la órbita de su competencia.

## Capítulo II

### Normas generales

#### 2.1 Estacionamiento.

El condominio “Playales” cuenta con áreas destinadas para vehículos.

Las áreas de estacionamiento podrán ser utilizadas única y exclusivamente por su propietario o bien por un usuario legítimo con autorización del propietario en cuestión.

Para su uso se seguirán las siguientes reglas:

- a) Cada unidad de propiedad exclusiva deberá contar con un área de estacionamiento interior con capacidad mínima de un vehículo. Queda estrictamente prohibido estacionar autos frente a fachadas de las unidades de propiedad exclusiva vecinas así como en camellones, jardines, tampoco se autoriza estacionar automóviles y/o cualquier otro tipo de vehículos motorizados o de remolque en las calles de forma permanente.
- b) El condominio cuenta con cajones de estacionamiento para los visitantes, los cuales no podrán ser asignados de manera exclusiva.

Si se suscita una infracción, un hecho o accidente de tránsito en los estacionamientos del condominio, se aplicarán las leyes, disposiciones legales y reglamentarias aplicables para estos efectos, por lo que el condómino, ocupante, familiar directo, visitante o personal involucrado, podrán dar aviso de inmediato a la administración a fin de que se solicite la intervención de la autoridad competente.

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

#### 2.2 Normas de vialidad.

La velocidad máxima de circulación permitida dentro del fraccionamiento es de 40 km/h en la avenida principal y en las calles secundarias será de 30 km/h.

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

Queda prohibido a los condóminos y sus familiares o visitantes lo siguiente:

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

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

De igual forma, se prohíbe el acceso a autobuses, excepto previa autorización por escrito del Administrador y únicamente de manera temporal.

En caso de que un condómino haya solicitado el servicio de taxi, deberá avisar anticipadamente a la caseta principal para permitirle el paso. Quedan exentos de esta prohibición los vehículos destinados a servicios como gas, agua y basura.

### **2.3 Tenencia de mascotas.**

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

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

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

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

### **2.4 Eventos especiales.**

Con el fin de mantener el orden, cordialidad y respeto entre cada uno de los habitantes del condómino "Playales", para fiestas y eventos sociales que se realicen dentro de la vivienda del condómino, deberá seguir las siguientes disposiciones:

- Las fiestas y eventos especiales deberán realizarse en el interior de la vivienda.
- Se restringe el uso de palabras soeces y/o lenguaje altisonante en un grado y volumen en que pueda afectar la tranquilidad del resto de los vecinos.
- En caso de utilizar música y equipos de sonido en el evento en cuestión, deberá tener un volumen moderado en cualquier día de la semana.
- Queda estrictamente prohibido utilizar cualquiera de las unidades como centros nocturnos, discotecas o bares.

## 2.5 Acceso de visitantes.

Los visitantes podrán ingresar de las siguientes formas:

- Vía peatonal.
- Por medio de un automóvil.
- Por medio de bicicleta, motocicleta o vehículos de ruedas.

Para el ingreso de los visitantes se deberá presentar una identificación oficial con fotografía al guardia en turno, la cual será conservada y se le brindará una tarjeta de visitante, el cual deberá entregar por el visitante una vez que abandone el fraccionamiento. El guardia solo podrá devolver la identificación oficial en el momento en que reciba de vuelta el tarjetón de visitante.

Asimismo, se deberá proporcionar al guardia en turno el motivo de la visita, ya sea social o entrega de algún artículo o documento; En caso de que se entregue cualquier tipo de paquetería, deberá informarse al guardia para que esté a su vez brinde las instrucciones pertinentes para la entrega.

Los visitantes que ingresen por medio de la vía peatonal deberán utilizar las banquetas dentro del fraccionamiento. No se permite el acceso por las vías automovilísticas.

Los visitantes que ingresen por medio de un automóvil deberán proveer al guardia en turno el número de personas que ingresan.

Los visitantes que ingresen por medio de bicicletas, motocicletas o vehículos de ruedas deberán ingresar por el carril lateral derecho en las vialidades de tránsito. No se permite su acceso por banquetas, áreas verdes o cualquier otra área que no sea determinada como vialidad de tránsito.

Los condóminos u ocupantes, serán responsables de cualquier daño o perjuicio que puedan causar sus visitantes al condominio o a las áreas privativas del mismo.

El guardia en turno y la administración del fraccionamiento no se hacen responsables de los daños y perjuicios que puedan ocurrir a cualquier vehículo.

## 2.6 Comercios y establecimientos.

Se prohíbe cualquier tipo de negocio o establecimiento comercial de cualquier índole dentro de cualquier vivienda del condominio “Playales” con el fin de mantener un ambiente óptimo de convivencia familiar y no de competencia comercial, así como de conservar el estilo residencial del fraccionamiento.

## 2.7 Áreas Designadas para fumadores.

Las áreas cerradas del condominio “Playales” son áreas 100% libres de tabaco, por lo cual únicamente se permite fumar en las áreas al aire libre del fraccionamiento o al interior de las viviendas de cada condómino exceptuando los espacios infantiles y zonas restrictivas con señalamientos que indiquen su prohibición.

En caso de que sea sorprendido el infractor de esta regla, el personal de vigilancia contará con facultades amplias para pedirle que se retire del lugar no apto para fumadores.

No se permite dejar cualquier tipo de residuo de tabaco y su empaque fuera de los contenedores de basura.

## 2.8 Mudanza.

En caso del traslado de muebles y demás bienes personales, todos los condóminos tienen la obligación de dar previo aviso al guardia en turno, de esta forma el guardia tendrá la oportunidad de asignar estacionamiento para el camión o camionetas de mudanza.

En caso de cualquier desperfecto o daño causado por la mudanza o por el personal contratado para este fin, a las áreas comunes del condominio o a otros condóminos en su persona, en sus bienes o unidad privada, será responsable el ocupante que solicitó este servicio, quedando obligado a pagar el monto de los daños causados.

## 2.9 Acceso.

Se otorgará libre acceso a todos los condóminos que tengan dicho carácter y se encuentren dentro de la lista de condóminos, sujeto a las disposiciones siguientes:

- Aquellos condóminos que se hayan establecido en el Condominio, podrán entrar a cualquier hora, sin mayor requisito para su acceso.
- Cada entrada y salida del condominio, deberá registrarse en la caseta de acceso, para tal fin el guardo tendrá la facultad, si así lo requiere, de solicitar una identificación oficial con fotografía.

## 2.10 De la propiedad de las unidades exclusivas.

Cada Condómino podrá enajenar, hipotecar, o gravar en cualquier otra forma, arrendar o ejercer cualquier acto de administración y de dominio sobre su unidad de propiedad exclusiva y la copropiedad correspondiente a las áreas y bienes comunes que le corresponden, sin que se requiera el consentimiento de los demás Condóminos, pero no podrá disponer en forma separada del bien propio de la parte común correspondiente.

Los contratos de enajenación de unidades de propiedad exclusiva deberán otorgarse en escritura pública, en la cual se hará constar que se entregó al adquirente una copia certificada de los estatutos y reglamentos interiores del condominio, y una constancia expedida por el administrador, de estar al corriente en el pago de las cuotas de administración correspondientes a la unidad que se adquiere. En todo caso el nuevo dueño será causahabiente de la deuda existente sobre el inmueble de que se trate.

También se deberá hacer constar que se cede al mismo adquirente, las cuotas y fondo de garantía que existan en el momento de la enajenación.

Las áreas y bienes inmuebles de uso común no podrán ser objeto de enajenación, ni de usufructo exclusivo de determinados condóminos, poseedores o terceros. Los bienes muebles de uso común, por acuerdo de la asamblea, podrán enajenarse o desecharse cuando dejen de ser útiles para el condominio.

## 2.11 Rentas

Cuando un propietario entregue su propiedad en renta, deberá proporcionar a la administración los datos principales del arrendatario o inquilino consistentes en, nombre, teléfono y correo electrónico, a fin de actualizar la lista de condóminos.

Es obligación del propietario incluir en el contrato o convenio de arrendamiento una cláusula donde especifique que se le entrega copia de este reglamento Interno, estatutos y reglamento de construcción, así como la manifestación de conformidad con dichos instrumentos.

## Capítulo III

### De las amenidades

#### 3.1 Reglas generales para el uso de amenidades.

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

- I. Los condóminos u ocupantes que no se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas de administración ordinarias, extraordinarias, fondos de reserva, penas convencionales, sanciones o cualquier otra obligación de pago a su cargo, no podrán hacer uso de las instalaciones de las áreas comunes de recreación y entretenimiento y gozar de los servicios de la administración.
- II. Los condóminos, ocupantes y visitantes con niños pequeños o menores de edad deberán acompañarlos en todo momento. La Administración del condominio no será responsable del cuidado y vigilancia de los niños, ni de cualquier accidente o incidente que pudieran sufrir por la falta de supervisión.
- III. Queda sujeto a aprobación de la administración fiestas particulares en cualquiera de las áreas comunes del fraccionamiento, ya sea la zona de estar, áreas de juegos infantiles, canchas multiusos, área de mascotas, área de recreación, área deportiva o áreas verdes.
- IV. Por ningún motivo se permitirá la colocación de propaganda, cualquiera que sea su clase o material que se emplee en los parques infantiles y áreas de recreo.
- V. Se prohíbe dejar restos de comida o cualquier tipo de basura en cualquiera de estas áreas.
- VI. Queda sujeto a aprobación de la administración el uso de sillas, lonas y manteles dentro de las áreas verdes del fraccionamiento.
- VII. Se prohíbe el acceso de automóviles, bicicletas, motocicletas o cualquier otro tipo de vehículo dentro de las áreas verdes, zonas de estar, área de juegos y canchas.
- VIII. El personal de seguridad del condominio podrá registrar e identificar o verificar los datos de todas las personas que pretendan hacer uso de las instalaciones.
- IX. Se prohíbe alterar total o parcialmente cualquiera de los árboles, plantas, césped, palmeras y demás arbustos dentro del fraccionamiento. En caso de que alguno ocasione algún conflicto, deberá ser reportado en administración quien a su vez informará al personal de mantenimiento, quienes son los únicos autorizados para realizar dicha acción.
- X. Se prohíbe el uso de lenguaje altisonante o acciones que atenten contra la moral y buenas costumbres en cualquier área común del fraccionamiento, en caso de infringirse esta norma, el comité administrativo o el guardia en turno tendrán la facultad de hacer un

reporte a las autoridades.

XI. Los menores de ocho años de edad no podrán ingresar a las instalaciones de las áreas comunes de recreación y entretenimiento, si no son acompañados por sus padres o por una persona mayor responsable de ellos, encargada de su cuidado, comportamiento y seguridad que en todo caso será responsabilidad de los padres.

XII. El horario dentro del cual se puede hacer uso y aprovechamiento de las canchas deportivas, áreas de juegos infantiles, áreas para mascota y espacio recreativos será desde las 6:00 horas hasta las 23:30 horas de lunes a domingo.

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

XIV. El uso de estas instalaciones es bajo la responsabilidad exclusiva de sus usuarios o concesionarios por lo que se recomienda que tomen las precauciones necesarias para evitar accidentes, en caso de algún accidente provocado por negligencia, será responsabilidad única del condómino, ocupante o familiar directo que esté haciendo uso de la misma. En caso de desconocer la procedencia de dicho acto será obligación de todos los condóminos realizar dicha reparación por medio de una cuota extraordinaria de mantenimiento. El administrador será el encargado de realizar el presupuesto, convocar la asamblea y recabar los importes correspondientes.

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

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

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

### **3.2 Casa club**

Los condóminos al corriente de sus cuotas y sus familiares directos, tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de la Casas Club sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente reglamento. El uso de la Casa Club es por cuenta y riesgo de los condóminos, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

La Casa Club permanecerá abierta en un horario de 7:00 a 23:00 horas. Antes y después de este horario, no se podrá permanecer en el recinto sin aprobación escrita de la administración.

### 3.2.1 Eventos y reservaciones de la casa club.

Los condóminos podrán utilizar la Casa Club para celebración de eventos sociales, en el área destinada para estos actos con previa autorización por escrito del administrador. El horario de los eventos será aprobado por la Administración.

La administración se reserva la facultad de no permitir reservaciones en fechas marcadas como de festividad general.

Se autorizará utilizar instalaciones únicamente por el horario reservado. En caso de que no se acate esta disposición, el personal de seguridad o bien el administrador del condominio suspenderá el servicio de agua y energía eléctrica.

Para la celebración, los condóminos podrán invitar a máximo 100 (cien) personas. Los invitados a los eventos podrán hacer uso de la alberca y deberán seguir las normas correspondientes estipuladas en este Reglamento. Para el caso de requerir un número mayor de invitados, los condóminos u ocupantes deberán obtener autorización por escrito del administrador, quien revisará y evaluará cada caso en particular.

Se deberá proporcionar al administrador un listado detallado de sus invitados, así como del número de automóviles que ingresarán al Condominio. Una vez recibido el listado de invitados el Administrador notificará a los guardias de la caseta principal sobre el evento y los asistentes, a efecto de que se les dirija a la Casa Club correspondiente por el camino más corto.

A juicio del administrador del condominio, el condominio otorgará un depósito en garantía, para el caso de daños a las instalaciones. Dicha cantidad será reembolsada, en caso de no haber causado daños a juicio de este último. En caso de discrepancias por este tema, la controversia se atenderá y resolverá por la administración.

Cualquier conexión eléctrica deberá ser realizada por el personal de servicio, en el caso de requerir alguna conexión especial, se deberá solicitar permiso al Administrador para efectuar la misma.

En caso de considerarlo necesario, el administrador contratará un elemento de personal de seguridad o de servicio adicional durante los eventos con el fin de controlar el posible acceso de los invitados a las demás áreas del condominio.

### 3.2.2 Reglas de la casa club.

Los Condóminos al corriente de sus cuotas, y sus familiares directos, tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de las Casas Club sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente reglamento.

Queda estrictamente prohibido a los condóminos y sus familiares o invitados lo siguiente:

- Fumar dentro de las instalaciones cerradas de la Casa Club.
- Introducir dentro de las instalaciones de la Casa Club cualquier tipo de animales o mascotas.
- Tirar basura o desperdicios fuera de los lugares señalados para dicho objeto.
- Introducir a la Casa Club cualquier tipo de drogas, enervantes o estupefacientes.
- Introducir a la Casa Club cualquier tipo de explosivos o armas (rifles, pistolas de aire, diablos o municiones) sustancias inflamables, tóxicas o peligrosas.
- Realizar cualquier acto contrario a la moral, las buenas costumbres o que vaya contra el reglamento y las disposiciones aplicables.
- Fijar anuncios o propaganda dentro de la Casa Club, o utilizar sus instalaciones para exhibir productos u objetos de comercio para sus ventas, salvo por la autorización de la administración.
- Introducir a la Casa Club bicicletas, motocicletas, triciclos o similares, que molesten a otras personas que se encuentren en el lugar.
- Proferir palabras altisonantes y conducta ruidosa o escandalosa.
- Introducir envases de vidrio en áreas comunes.
- Engrapado, clavar y atornillar objetos en las paredes, puertas, techos, plafones, así como dañar o modificar objetos o áreas de la Casa Club, así como la fachada del mismo.

### 3.2.3 Responsabilidades en caso de robos y accidentes.

El uso de las Casas Club es por cuenta y riesgo de los Condóminos, por lo que el Condominio y la Administración no se hacen responsables de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.

### 3.2.4 Baños y Regaderas

La Casa Club cuenta con baños adecuados, sin embargo la Administración no tendrá ninguna responsabilidad por la pérdida o daño de cualquier objeto propiedad de los condóminos, ocupantes, familiares directos o visitantes, dichas instalaciones se regirán por lo siguiente:

- a) Los niños o niñas menores de siete años usarán siempre los baños acompañados en toda ocasión por un adulto.
- b) Las puertas de acceso a estas áreas deberán permanecer cerradas para impedir la entrada de insectos y alimañas al interior de tales espacios.
- c) Queda prohibido introducir y consumir bebidas y alimentos dentro de estas áreas, fumar en el interior de los baños y vestidores, usar aceites, mascarillas y tintes para el cabello en estas áreas, enjabonarse fuera del área de regaderas.

### 3.2.5 Alberca, spa y canchas de paddle.

Para el uso de la alberca los condóminos, familiares e invitados deberán hacerlo con ropa apropiada (traje de baño o ropa exclusiva para nadar) y dentro del horario establecido en este artículo.

La alberca es uso exclusivo de los condóminos e invitados. En todo caso, la administración se reserva el derecho de admisión de los invitados. La alberca se utilizará a partir de las 7:00 y hasta las 22:00 horas.

El administrador y en su caso, la asamblea de condóminos podrá determinar los días en que la alberca no deberá ser usada par mantenimiento o reparaciones. Los usuarios deberán cumplir con los siguientes requisitos para poder utilizar la alberca:

- Los usuarios de la alberca tendrán especial empeño en cuidar la moral y las buenas costumbres.
- Los menores de 8 años deberán estar siempre acompañados por una persona mayor al hacer uso de la alberca.
- Está prohibido comer en el interior de la alberca.
- Está prohibido ingerir o introducir bebidas en el interior de la alberca.
- Está permitido llevar al área de la alberca botellas, vasos y cualquier otro objeto de vidrio o que se pueda romper.
- Está prohibido tirar basura en el área de la alberca y tender toallas o cualquier prenda de vestir.
- No está permitido nadar cuando haya tormentas.
- Está prohibido arrojarse con ropa a la alberca.
- Está prohibido tirarse de clavado a la alberca o utilizar las estructuras alrededor para arrojarse.
- Los usuarios de la alberca deberán acatar las indicaciones que les haga el administrador y el personal de seguridad y/o del condominio, en relación con su comportamiento, así como aquellas situaciones que puedan afectar su seguridad o la de los demás usuarios.
- No podrá hacer uso de la alberca personas en estado de ebriedad o bajo el efecto de alguna droga.
- No podrá hacer uso de la alberca las personas que sufran de infecciones en la piel, ojos, catarro, oídos o cualquier otra enfermedad, así como los que tengan heridas abiertas o vendajes en el cuerpo.
- El ingreso a la alberca será por cuenta y riesgo de los usuarios, sus familias e invitados. El administrador, el comité de vigilancia y el condominio estarán exentos de cualquier responsabilidad por el uso de la alberca y en general de las instalaciones del condominio.
- Se deberá cuidar y hacer buen uso de los muebles y accesorios de seguridad de la

alberca y de la Casa Club (sombrillas, silletas o camastros, salvavidas).

- Se evitará utilizar los salvavidas, excepto para su función específica. No son para entretenimiento ni juegos.

Para el uso del Spa y/o las canchas de Paddle se deberá reservar con anticipación. La reserva dependerá de la disponibilidad de las áreas. Esta no se reservará para eventos los días festivos y únicamente funcionarán en el horario de 7:00 a 22:00 horas.

### **3.2.6. Reglas comunes para el uso de albercas con infantes.**

El uso de las albercas con niños está permitido, siempre y cuando se sujeten a las siguientes reglas:

- a) Los niños, deberán siempre usar traje de baño.
- b) La alberca será utilizada por niños menores de 8 (ocho) años siempre acompañados de un adulto.
- c) Los bebés deberán utilizar pañales catalogados como acuáticos, en las albercas.
- d) Todas las personas que hagan uso de las albercas tomarán una ducha antes de introducirse a las mismas. Lo antes mencionado, por seguridad, higiene y salud de todos aquellos usuarios de las instalaciones.

## Capítulo IV

# Obligaciones y sanciones

### 4.1 Obligaciones.

El condómino que no cumpla sus obligaciones o por sus acciones cause daños y perjuicios, podrá ser demandado en términos de la ley, del reglamento interno de convivencia y estatutos que regulan el fraccionamiento, apegados al Código Civil del Estado de Yucatán. Es obligación de todos y cada uno de los condóminos cubrir con la cuota correspondiente al pago de gastos comunes, a la que se hace alusión en la promesa de compraventa, referente a los servicios de vigilancia y seguridad privada, mantenimiento, limpieza, jardinería y riego en las áreas comunes.

Así mismo, se manejará un límite de diez años para el inicio de construcción de las viviendas una vez entregado el desarrollo. Si no se cumple con el tiempo establecido aplicarán las sanciones correspondientes.

#### 4.1.1 Limpieza y mantenimiento.

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

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

- Utilizar correctamente los contenedores de basura de acuerdo a las características de los desechos a depositar.
- Depositar los desechos orgánicos en bolsas de plástico herméticamente cerradas para evitar malos olores y evitar incrementos de fauna nociva.
- Colocar ordenadamente las bolsas de desechos orgánicos o inorgánicos en los contenedores con el objetivo de utilizarlos a su máxima capacidad.
- No arrojar desde vehículos automotores bolsas de desechos a los contenedores.
- No arrojar desechos sólidos o líquidos en lotes baldíos o áreas en construcción.
- Abstenerse de tirar basura en la vía pública, áreas verdes y lotes baldíos.
- Evitar acumulación de basura y desperdicios fuera de sus domicilios.
- En general abstenerse de realizar cualquier acto que provoque el desaseo del condómino.
- Cada condómino está obligado a mantener orden y limpieza en los pasillos y exteriores de su propiedad.

- Realizar el mantenimiento correspondiente a la reparación de su propiedad privada, respetando los tonos por parte del constructor y el arquitecto del mismo.

#### 4.1.2 Alumbrado.

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

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

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

#### 4.2 Aplicación.

Con el fin de lograr el cumplimiento de lo establecido en este reglamento, se designará un comité administrativo o un administrador de condominio, que será el organismo responsable de llevar a cabo la administración, control y vigilancia de lo establecido.

Lo no previsto en este reglamento, se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación que resulte aplicable en la materia y lo establecido en los instrumentos de transmisión de la propiedad de las viviendas del condominio "Playales".

#### 4.3 Sanciones.

El incumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento y los demás que rijan el funcionamiento del condominio dará lugar a lo siguiente:

Primera falta. Amonestación escrita y apercibimiento de sanción económica.

En tal acontecimiento, la infracción quedará anotada en el libro habilitado para este tipo de situaciones y los responsables de certificar el hecho serán únicamente el administrador, el guardia de turno o algún miembro del comité de vigilancia.

Segunda falta. La administración examinará el caso y determinará una multa, la cual será ejecutada por el administrador y deberá ser pagada por el residente infractor en un periodo no mayor a diez días naturales a partir del día que se estableció la multa.

Reincidencia: Sanción económica equivalente al importe establecido por m<sup>2</sup> para cuotas de administración multiplicado por 2,000 (dos mil).

Incumplimiento de pago. Si se genera el incumplimiento del pago de cuota de mantenimiento ordinario o extraordinario, a partir del tercer mes de adeudo, la administración se verá

facultada para demandar al condómino por la vía Mercantil o Civil, a su elección.

#### **4.4 Cuotas de administración.**

Todo condómino en calidad de propietario, tendrá la obligación de cubrir mensualmente cuotas de administración del condominio, el cual será correspondiente a los servicios de conservación, reparación, mantenimiento y seguridad de todos los bienes comunes de los que cuentan y se gozan por los propietarios y usufructos del condómino "Playales". Los servicios que se brindan tendrán la finalidad de proporcionar tranquilidad y prosperidad a todos los residentes del desarrollo.

Estar al corriente de las cuotas otorga derechos y por el contrario, es decir, presentar atraso en el pago de ellas se suspenden derechos de los condóminos.

##### **4.4.1 Fondo de administración.**

El fondo de administración se forma con las cuotas de administración de los condóminos con la que se integrará un fondo que estará bajo el manejo y resguardo del administrador.

##### **4.4.2 Fondo de reserva.**

El fondo de reserva, se constituirá con una aportación inicial de cada condómino equivalente a un año seis meses antes de la entrega del condominio "Playales", dicho importe se describe en la promesa de compraventa.

##### **4.4.3 Fijación de cuotas.**

Las cuotas serán determinadas conforme al presupuesto aprobado anualmente por la asamblea, así como las extraordinarias que se determinen, y sirve para integrar los fondos de administración, reserva y los demás que se hayan establecido en los estatutos.

##### **4.4.4 Fecha y forma de pago.**

El pago de gastos comunes deberá efectuarse dentro de los primeros cinco días del mes que corresponda.

Será pagado en la oficina de la administración directamente, por depósito o transferencia, siendo responsabilidad del condómino acreditar y conciliar su pago ante el administrador.

Las cuotas de administración ordinaria y extraordinaria que no sean cubiertas oportunamente causarán un interés moratorio del diez por ciento mensual sobre saldos insolutos.

Los intereses se causarán con independencia de las sanciones y penas que este estatuto establece más adelante por el incumplimiento de pago.

Cuando los pagos de las cuotas se realicen extemporáneamente, primeramente se aplicará

al pago de los intereses vencidos y posteriormente al capital de cuotas no pagadas.

El pago correspondiente a los servicios privados de cada departamento tales como agua, electricidad, servicios telefónico e internet, servicio de televisión por cable, entre otros; Corresponderá única y exclusivamente al propietario de la propiedad privada, dichos servicios no corresponden en forma alguna al pago de gastos comunes.

#### **4.4.5 Cuotas extraordinarias.**

La cuota de administración extraordinaria será determinada por la asamblea por causas especiales no presupuestadas cuando surjan necesidades o conveniencias para el condominio. Resultando optativo a consideración de la asamblea tomarlo.

El comité administrativo deberá convocar a la asamblea general del condómino y se evaluará el perjuicio y se determinará la cuota a cubrir por partes de todos los condóminos.

En ningún caso la suma de las cuotas extraordinarias superará el veinte por ciento del presupuesto autorizado en el año, a menos que sean aprobadas por el voto de los condóminos que representen cuando menos un setenta y cinco por ciento de la cuota de participación, este porcentaje será válido únicamente en primera convocatoria.

Todos los condóminos residentes del fraccionamiento “Playales” están sujetos a cubrir las cuotas extraordinarias debido a un infortunio o desperfecto dentro de su condominio.

Las cuotas extraordinarias no están sujetas a compensaciones, excepciones personales o ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

#### **4.4.6 Seguro contra desastres.**

El administrador, deberá, con cargo al fondo de administración, contratar un seguro para el condominio contra desastres naturales, huracanes, explosiones e incendios que garantice la restitución de las áreas y bienes de uso común, así como cualquier daño que haya afectado la estructura y estabilidad del condominio, y que tenga cobertura contra daños a terceros. El administrador determinará y realizará las gestiones necesarias para la contratación del seguro, con alguna compañía legalmente autorizada para ello, siempre y cuando se ajuste a lo establecido en esta ley y demás disposiciones aplicables.

## Capítulo V

# Administración del condominio

El condómino “Playales” será administrado a través de las siguientes instancias:

- La Asamblea General de Condóminos.
- El Administrador del condominio o Comité administrativo.
- El Comité de Vigilancia.
- El Comité de Supervisión Arquitectónica.

### 5.1 Asamblea General de Condóminos.

La asamblea es el órgano supremo del condominio y la máxima instancia para la discusión y toma de acuerdos.

Se constituye por todos los condóminos del condominio “Playales”. Las resoluciones de la asamblea general de condominios se tomarán por mayoría de votos. Cada condómino gozará de un voto la cual será personal, nominal y directa.

En caso de copropiedad, se deberá designar a un representante común para los efectos de votación dentro de la asamblea.

La Asamblea General de Condóminos contará con las siguientes atribuciones:

- I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere.
- II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.
- III. Nombrar y remover libremente a las personas que ocuparán los cargos que establezcan los estatutos.
- IV. Designar a un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.
- V. Crear, modificar o extinguir los comités de condóminos que considere.
- VI. Aprobar la realización de obras en las áreas y bienes de uso común.
- VII. Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente.
- VIII. Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideración, así como los informes anuales de actividades que rindan el administrador, el comité de vigilancia y los demás comités de condóminos, en su caso.
- IX. Determinar el monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al desempeño de su cargo, y al manejo de los fondos bajo su administración.
- X. Instruir a quien la propia asamblea designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador infrinja esta ley, el acta constitutiva, los estatutos y las demás disposiciones legales y normativas aplicables.

XI. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador.

XII. Las demás que le confiera el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables, así como todas aquellas que no estén conferidas de forma particular a otro órgano.

#### **5.1.1. Asambleas ordinarias y extraordinarias.**

Las Asambleas Generales de Condóminos son ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones de la asamblea se podrán realizar dentro o fuera del condominio, siempre que tengan lugar en el territorio del estado de Yucatán y se establezca el lugar en la convocatoria respectiva.

#### **5.1.2 Asambleas ordinarias.**

La asamblea sesionará de forma ordinaria al menos una vez al año, se procurará que se realice una sesión ordinaria durante los dos primeros meses del año en la cual, por lo menos:

- I. Se aprobarán en su caso las cuentas del año que concluyó;
- II. El presupuesto para el año;
- III. Se presentarán los informes anuales de actividades del administrador y del comité de vigilancia, en su caso.
- IV. Los demás asuntos incluidos en el orden del día.

#### **5.1.3 Asambleas extraordinarias.**

Son asambleas extraordinarias, las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos enumerados en las fracciones I, II, y VI, del apartado 6.1 Asamblea General de Condóminos y/o cualquier otro que no sea objeto de asamblea ordinaria.

#### **5.1.4 Convocatoria de asamblea.**

El administrador expedirá y notificará las convocatorias para las sesiones o a solicitud de los condóminos que representen, al menos, el 25% del total de la cuota de participación.

Los condóminos podrán solicitar por escrito de manera fehaciente, con notificación judicial o notarial al administrador, para que convoque a sesión y en caso de no encontrarse en la primera búsqueda o notificado que fuera se abstuviera de convocar en un término de cinco días, aquellos podrán acudir al Juez Competente para que este expida la convocatoria correspondiente, siempre que alcancen, cuando menos, el porcentaje señalado en el primer párrafo. La convocatoria deberá ser publicada en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

- **Notificaciones.**- Las convocatorias para las sesiones ordinarias de la asamblea deberán notificarse a sus integrantes con, al menos, cinco días naturales de anticipación a la fecha en que pretenda celebrarse la sesión de que se trate.

Las convocatorias para las sesiones extraordinarias se notificarán de la misma forma que las ordinarias pero con, al menos, tres días naturales de anticipación.

- **Orden del día.**- El orden del día, con la relación de todos los temas que se tratarán en la sesión, se anexará a la convocatoria, así como toda la información que se vaya a presentar para la aprobación de los condóminos, o en su defecto señalará que dicha información estará a disposición de cualquier condómino a partir de la fecha de la citada convocatoria.
- **Publicación.**- Las convocatorias deberán publicarse por una sola vez en alguno de los diarios de mayor circulación en el Estado de Yucatán, adicionalmente por cortesía sin que sea requisito para la validez de la asamblea que se celebrará, se enviarán al correo electrónico que cada condómino tenga registrado en el libro de condóminos, y se publicarán en los estrados del condominio o en un lugar visible de este, habilitado al efecto.

No habrá necesidad de convocatoria si se encuentra al momento de la asamblea reunido el cien por ciento de las cuotas de participación y por consiguiente todos los acuerdos serán válidos.

Si por falta de quórum la Asamblea no pudiera celebrarse en la hora fijada en la convocatoria, se realizará después de una hora en segunda convocatoria y se declarará legítimamente instalada con cualquier número de Condóminos asistentes y sus resoluciones serán válidas si son aprobadas por la mayoría de votos de los Condóminos presentes o representados.

- **Requisitos de validez.**- Las sesiones de la asamblea ordinarias serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que representen al menos el 51% de las cuotas de participación y, en segunda convocatoria, con los condóminos que asistan.

Las sesiones de la asamblea extraordinarias serán válidas, en primera convocatoria, con la asistencia de los condóminos que representen al menos el 85% de las cuotas de participación y, en segunda convocatoria, y ulteriores con los condóminos que representen el sesenta por ciento de la cuota de participación.

Los condóminos asistirán a las sesiones de la asamblea personalmente o por conducto de un apoderado especial designado mediante carta poder otorgada ante dos testigos o ante notario público.

#### **5.1.5 Votación de los condóminos.**

Cada condómino tendrá un porcentaje de votación igual al de la cuota de participación que

le corresponde a su unidad de propiedad exclusiva, siempre y cuando esté al corriente en el pago de estas o de cualquier adeudo que tenga con el condominio, sin este requisito, no podrá ejercer su derecho a voto.

Declarada debidamente instalada la asamblea por el presidente de esta, con el quorum requerido, no podrá votar quien no haya registrado su asistencia.

Los acuerdos de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los condóminos que asistan a la sesión de que se trate. Por mayoría simple se entenderá que es de cincuenta por ciento más uno.

Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

No obstante, la asamblea puede destituir al administrador o a cualquier otra persona que ejerza un cargo, emprender acciones contra ellos y nombrar a sus sustitutos, aun cuando no conste en el orden del día.

No se necesitará mayoría calificada para la aprobación de:

- I. La ejecución de obras o el establecimiento de servicios con el objeto de mejorar la accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
- II. La ejecución de obras para el acceso a los servicios de radiodifusión sonora, teléfono, Internet y televisión analógica, digital, satelital o por cable.
- III. La instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar, o bien de aquellos que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética o hídrica.
- IV. La instalación de infraestructura que fortalezca la seguridad del condominio.

Se necesitará el voto a favor por mayoría calificada, es decir, de cuando menos el setenta y cinco por ciento que represente la cuota de participación asistente para:

- I. Modificar el acta constitutiva y expedir o reformar los estatutos y los reglamentos interiores que considere; y
- II. Extinguir el régimen de propiedad en condominio.

El secretario, una vez agotados los temas del orden del día, leerá los acuerdos adoptados para que la asamblea apruebe la exactitud en la redacción.

El acta de la sesión será firmada por el presidente y el secretario, quien la redactará, y deberá contener:

- I. La fecha y lugar de celebración de la sesión.
- II. El carácter ordinario o extraordinario de la sesión.
- III. La circunstancia de que la sesión se haya realizado en primera o segunda convocatoria.
- IV. El orden del día.
- V. La relación de personas que hayan asistido, el carácter en que lo hayan hecho y el porcentaje de votación que cada una de ellas represente.
- VI. Los acuerdos adoptados con la indicación del resultado de las votaciones.

El acta deberá constar en un libro, cuya elaboración, actualización y custodia, estará a cargo del administrador. Los condóminos asistentes a la asamblea se tendrán por notificados de los acuerdos tomados, el propio día de su realización. El administrador notificará, por medio de los estrados del condominio, el acta de la sesión a los condóminos que no hubieran asistido, en un plazo de diez días, contados a partir de la fecha en que se celebró la sesión.

#### **5.1.6 Presidente de la asamblea.**

El presidente de la asamblea tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Presidir las sesiones de la asamblea.
- II. Participar con voz y voto si lo tuviere, en las sesiones de la asamblea.
- III. Declarar formalmente constituida la asamblea de condóminos.
- IV. Someter las propuestas de acuerdos a la consideración y votación de los integrantes de la asamblea.
- V. Las demás que le confiera la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, en su caso, sus reglamentos interiores, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

#### **5.1.7 Secretario de la asamblea.**

El secretario de la asamblea será elegido por los presentes a la asamblea y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Participar con voz y voto en las sesiones de la asamblea. En caso de que no sea condómino, participará únicamente con derecho a voz.
- II. Verificar la asistencia a las sesiones de la asamblea y la suscripción de la lista respectiva por parte de los condóminos.
- III. Verificar la votación de las sesiones de la asamblea.
- IV. Auxiliar al presidente en las sesiones de la asamblea.

#### **5.2 El administrador del condominio.**

El administrador será el condómino o la persona física o moral que designe la asamblea, para desempeñar las funciones.

La asamblea de condóminos, en la sesión que realice la designación del administrador, podrá fijar sus emolumentos, los cuales formarán parte del presupuesto anual del condominio.

La asamblea decidirá al designar al administrador, si deberá otorgar fianza para el ejercicio de su encargo, quedará liberado de esta obligación cuando sea condómino.

Cuando se omita deliberar en la asamblea sobre la necesidad de otorgar fianza al administrador nombrado, se entenderá que no es necesario.

Para el caso de considerar necesaria la fianza la deberá de presentar a satisfacción del

comité de vigilancia en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir del día de su designación.

El Administrador celebrará con el Condominio un contrato de prestación de servicios en el que se establecerán las condiciones de la relación contractual.

El administrador tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Elaborar las convocatorias y el orden del día de las sesiones de la asamblea.
- II. Notificar las convocatorias a los integrantes de la asamblea en la forma establecida en estos estatutos.
- III. Tener la representación legal de la asamblea y presidirlas.
- IV. Difundir los acuerdos adoptados en sesiones y vigilar su cumplimiento, de conformidad con los plazos establecidos y las responsabilidades asignadas.
- V. Determinar la celebración de sesiones extraordinarias.
- VI. Ejecutar y verificar el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, e informar respecto a ello.
- VII. Levantar y resguardar las actas de las sesiones de la asamblea, así como la demás documentación relativa a estas.
- VIII. Certificar los documentos de la asamblea y de adeudos de cuotas para su cobro.
- IX. Cuidar y vigilar los exteriores de las unidades de propiedad exclusiva y las áreas y bienes de uso común, así como el adecuado funcionamiento, operación y mantenimiento, reparación y reposición de las instalaciones, servicios y bienes de uso común, conforme a lo establecido en la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.
- X. Presentar a la asamblea un informe anual de actividades y el estado de cuentas del ejercicio anual precedente.
- XI. Elaborar la propuesta de presupuesto para el año inmediato siguiente.
- XII. Recabar y conservar la documentación relacionada con el condominio, así como ponerla a disposición de cualquier condómino que así lo solicite, salvo la que de acuerdo a los estatutos o la ley deban ser conservados por otra persona.
- XIII. Gestionar la realización de las obras de conservación y reparación de carácter urgente o conveniente en las áreas y bienes de uso común, con cargo al fondo de reserva.
- XIV. Representar legalmente al condominio y los condóminos, en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, con las facultades de representación de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por la asamblea.
- XV. Ejecutar los acuerdos de la asamblea de condóminos, con excepción de los casos en

que esta designe a otras personas para tal efecto.

XVI. Recaudar, de cada uno de los condóminos, las aportaciones correspondientes a las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias o a cualquier otro tipo de contribución destinada a la integración del fondo de administración o al mantenimiento, reparación, reposición y conservación del condominio, y otorgar recibo a cada condómino por dichas aportaciones.

XVII. Efectuar los gastos necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, operación y administración del condominio, con cargo al fondo de administración, y según lo establecido por la ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio.

XVIII. Entregar, anualmente, a cada condómino si así lo solicitare, el estado de cuenta que contenga la relación pormenorizada de ingresos y egresos del período correspondiente; los montos de las cuotas de administración pendientes de cubrirse; el saldo resultante de los fondos y fines a los que se destinarán los recursos en el período siguiente; las altas y bajas del inventario respecto de los bienes muebles ubicados en las áreas de uso común; y el señalamiento del plazo para formular observaciones y objeciones, en los términos del artículo 65.

XIX. Acudir ante notario público, o verificar que la persona designada para ello, lo haga, para obtener la protocolización del acta de asamblea en la que se aprueben modificaciones al acta constitutiva o a los estatutos, y verificar que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán.

XX. Vigilar la observancia y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta ley, el acta constitutiva y los estatutos del condominio, así como hacer las advertencias que correspondan.

XXI. Llevar el inventario de bienes muebles.

XXII. Gestionar con las autoridades competentes las licencias y permisos que sean necesarios para la realización de obras en las áreas y bienes de uso común del condominio.

XXIII. Las demás que fueren necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento del condominio, de conformidad con esta ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

Observaciones y objeciones sobre el estado de cuenta:

Los condóminos podrán formular observaciones y objeciones al estado de cuenta, de manera verbal, en la sesión en que el administrador lo presente a la asamblea o, por escrito, en un plazo de diez días naturales contados a partir de la publicación del estado de cuenta en los estrados del condominio. Transcurrido dicho plazo se considerará que se está de acuerdo con el estado de cuenta de que se trate. En caso de que los condóminos hagan observaciones al estado de cuenta, el administrador, en un plazo de cinco días naturales,

contados a partir de aquel en que las reciba, deberá contestar lo que a su derecho convenga. En caso de que el administrador no diera respuesta respecto de las observaciones o éstas no satisfagan al condómino que las realizó, se dará conocimiento de la situación a la Asamblea para que analice el caso y acuerde lo que sea procedente conforme a las disposiciones legales y normativas aplicables.

#### 5.2.1 Terminación de administración.

Por terminación de período.- Terminado el período de un administrador, este deberá entregar a quien lo sustituya, en un término que no exceda de siete días naturales, los estados de cuenta y, en general, toda la documentación y bienes que tuviera bajo su responsabilidad con motivo de su encargo.

Por renuncia de cargo.- El Administrador deberá dar aviso, por lo menos con 60 días de anticipación, en caso de renunciar a su cargo. Esta disposición deberá estar contenida en el contrato de prestación de servicios que se firme.

### 5.3 De los comités

En el condominio se reconocerán dos comités, que serán el de Vigilancia y el de Supervisión Arquitectónica, salvo que en el futuro la asamblea general de condóminos cree otros para determinadas tareas.

Para la creación de un nuevo comité diverso a los existentes, se necesitará la aprobación del sesenta y cinco por ciento de la cuota de participación, sea en primera o en ulteriores convocatorias, sin la asistencia del sesenta y cinco por ciento de la cuota de participación no podrá ser creado.

El único comité que estará facultado para cobrar honorarios por sus servicios será el de Supervisión Arquitectónica, los cuales están regulados por el Reglamento de Construcción del Condominio "Playales".

Los demás comités no podrán cobrar remuneración alguna, ni los que se creen en el futuro.

#### 5.3.1 Comité de vigilancia.

El comité de vigilancia tendrá por objeto supervisar las acciones del administrador en cumplimiento de sus facultades y obligaciones, y dar seguimiento a la ejecución de los acuerdos de la asamblea.

El comité de vigilancia deberá rendir un informe anual a la asamblea.

- Integrantes.

El comité de vigilancia se integrará por condóminos.

Estará compuesto por un presidente, un secretario y tres vocales, quienes deberán ser

condóminos.

- Atribuciones.

I. Supervisar el adecuado desempeño de las funciones del administrador y procurar el cumplimiento de lo establecido la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio, los acuerdos de la asamblea, y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

II. Revisar y emitir dictámenes de los estados de cuenta, comprobantes, libros de actas y demás información relacionada con el condominio que rinda el administrador.

III. Vigilar el adecuado manejo de los fondos del condominio

IV. Rendir un informe a la asamblea sobre las evaluaciones realizadas al administrador.

V. Coadyuvar con el administrador para velar por el adecuado cumplimiento de las obligaciones de los condóminos.

VI. Las demás que le confieran la ley, el acta constitutiva, los estatutos del condominio y demás disposiciones legales y normativas aplicables.

- Nombramiento.

El comité de vigilancia será nombrado cada dos años, salvo renuncia expresa, y sus miembros podrán ser reelegidos por un periodo igual, una vez cumplidos dos periodos consecutivos sus integrantes no podrán conformar parte del comité si no ha pasado cuando menos un periodo de dos años.

### 5.3.2 Comité de supervisión arquitectónica.

Estará formada por dos personas físicas o una persona moral, técnicamente calificadas y registradas para ejercer dicha labor y serán designadas por el administrador.

Su función será que se cumpla con el Reglamento de Construcción y uso de suelo.

Lo no estipulado en este capítulo sobre el Comité de Supervisión Arquitectónica será regulado por su propio reglamento (Reglamento de Construcción).

El pago en concepto de honorarios al Comité de Supervisión Arquitectónica para la revisión de los proyectos, será determinado por la misma comisión una vez recepcionado y evaluado el proyecto. Una vez hecho el pago, este Comité procederá a la revisión y pronunciamiento, en su caso, del visto bueno.