

Ohana

PRIVADA RESIDENCIAL

REGLAMENTOS

UN PROYECTO DE:



**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO “OHANA TULUM”
UBICADO EN LOTE 005 MANZANA 907 REGIÓN 013 MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA
ROO**

**CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1. Las disposiciones de este Reglamento tienen por objetivo establecer las normas y reglas que deberán cumplirse durante la ejecución de cualquier obra que se realice dentro del Condominio OHANA TULUM, con el fin de garantizar la seguridad e integridad de los trabajadores, de la obra misma, de los condóminos, residentes, arrendatarios y visitantes. Las disposiciones de este reglamento se aplicarán a las construcciones que se realicen dentro de los lotes del desarrollo OHANA TULUM que consiste en 64 unidades para uso habitacional.

ARTICULO 2. Están obligados al cumplimiento de este reglamento todos los propietarios de los lotes del desarrollo OHANA TULUM que lo integran, todos los ocupantes de las partes de propiedad de cualquiera de las unidades y/o lotes que se desarrollen, a su vez, dentro de estas unidades o lotes por cualquier título legal, sus respectivos familiares, dependientes, trabajadores domésticos, socios, constructores, contratistas y en general todas las personas que visiten o trabajen dentro del desarrollo OHANA TULUM.

ARTICULO 3. El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, estudios geotécnicos, topografía, remoción vegetal, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, mejoras, cuidado y manejo de especies vegetales; ubicadas dentro del Condominio OHANA TULUM.

ARTICULO 4. No se podrá realizar ninguna construcción, ampliación o modificación en los lotes o unidades, sin contar con la respectiva autorización del proyecto por parte del Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio OHANA.

ARTICULO 5. Cualquier construcción dentro de los predios del Condominio OHANA TULUM deberán ser aprobadas por el Comité de Construcción y Arquitectura, siempre y cuando, dichas construcciones no traigan como resultado impactos adversos a las características naturales del predio mismo, de sus predios colindantes o del desarrollo OHANA TULUM.

ARTICULO 6. Los propietarios y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de los predios, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- 1.- Deberán comunicar al Administrador del Condominio OAHAN TULUM con 15 (quince) días de anticipación la aprobación del proyecto y la existencia de la licencia de inicio de obra, así como también deberá de registrar ante la Administración los datos del Contratista o Constructor responsable de la ejecución de la obra.
- 2.- Por concepto de "Fondo de Garantía" el propietario o ejecutor de la obra deberá de realizar un depósito en favor de la Administración con el fin de garantizar la reparación de cualquier daño a la infraestructura y/o áreas comunes propias del Condominio en las que se haya realizado la ejecución de la obra. El importe deberá ser de 465 salarios mínimos.
- 3.- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 08:00 a las 17:00 horas y los sábados de 09:00 a 14:00 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de trabajadores de la construcción al interior del Desarrollo, excepto el velador de la obra, siempre y cuando cuente con la autorización por escrito del Administrador. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al Condominio.
- 4.- El horario permitido para utilización de maquinaria y/o equipo de emisiones de alto ruido, así como martillazos, uso de taladros u cualquier otro equipo de alto ruido, deberá ser a partir de las 09:00 hrs.
- 5.- Toda bodega, caseta de vigilancia, sanitario, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles u otros elementos, deberán ubicarse dentro de la propiedad en que se esté llevando a cabo la construcción.
- 6.- La Administración, con la instrucción del Comité de Construcción y Arquitectura, podrá suspender la obra o impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, en caso de infracción.
- 7.- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.
- 8.- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones por parte de dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- 9.- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades del predio en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador tenga que resolver esta problemática, la realizará por cuenta del propietario del predio de que se trate haciendo uso del fondo de garantía
- 10.- Las substancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.
- 11.- Se obliga a todas las construcciones del Condominio a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores.
- 12.- No deberán permitir ni fomentar la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.

- 13.- La Administración llevará riguroso control del acceso del personal y vehículos al interior de las obras en proceso.
- 14.- Todo personal de la obra deberá de portar la vestimenta adecuada y de seguridad según su actividad a realizar dentro de la obra.
- 15.- Queda estrictamente prohibido los campamentos dentro de las obras.
- 16.- Queda estrictamente prohibido tirar basura desechos de las obras dentro de los contenedores previstos para el uso y servicio de los condominos residentes.
- 17.- La entrada y salida de proovedores de materiales, contratistas y todo personal de la obra será por la entrada asignada para proovedores.

ARTICULO 7. Para la traquilidad y descanso de los residentes del Condomino OHANA TULUM, toda obra suspenderá toda actividad durante la semana de navidad-año nuevo, retomando sus actividades el primer día habil del mes de enero. El Administrador informará, a traves de comunicado, durante la primer semana del mes de diciembre, los diás obligatorios de descanso y la fecha de retorno a labores.

ARTICULO 8. Al inicio de la obra, el responsable deberá de colocar tapial en el perímetro del terreno, con el fin de contener los trabajos de construcción dentro del mismo.

ARTICULO 9. Los desechos órganicos e inorganicos como latas, cartón, unicel o cualquier otro residuos producto de los alimentos dentro de las obras, será total responsabilidad del propietario, contratista y/o constructor el retiro del mismo fuera del Condominio OHANA TULUM. En todo momento evitara la acumulación excesiva de estos desechos resultado de los alimentos en las obras. Ni la Administracion, ni Servicios Publicos Municipal, son responsables de la recolección de estos. En caso de que el Administrador detecte la acumulación de basura dentro de una obra, o que exista queja alguna de algun residente sobre los desechos de alguna de las obras, la Administración podrá ejercer el fondo de garantía de dicha obra para cubrir lo que corresponda con el fin cuidar la salud, higiene e imagen del Condominio OHANA TULUM.

ARTICULO 10. El propietario del predio será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos causados.

ARTICULO 11. En el caso de que la Administración detecte algún daño ocasionado a la infraestructura o áreas comunes, este hará la solicitud de su reparación inmediata al propietario del predio responsable mismo que deberá de informar el tiempo de su reparación y una vez realizados los trabajos deberá de solicitar el visto bueno de la reparación directamente a la Administración. En caso de que el propietario

o responsable de los daños causados no realice las reparaciones correspondientes, la Administración hará uso del Fondo de Garantía para realizar las reparaciones que considere pertinentes.

ARTICULO 12. En todos los predios o lotes donde se realice construcción se deberá evitar la contaminación visual y auditiva y se tendrá acceso controlado de personas y suministros hacia el interior del Condominio.

ARTICULO 13. El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, material, maquinaria, objetos o substancias relacionadas con la construcción será de las 08:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes y de 09:00 a 14:00 horas los sábados. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al desarrollo. Al solicitar el acceso se deberá presentar al personal de vigilancia la documentación respectiva, sobre la persona y propiedad a quien va consignada la entrega de esos materiales.

ARTICULO 14. No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en las áreas comunes. Al término de la obra, las cassetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional que se haya realizado en el predio, deberá ser retirada, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

ARTICULO 15. En caso de contingencia por pronóstico de huracán, el constructor y/o constratista responsable de la obra, deberá dejar el área de la misma limpia y libre de cualquier elemento que pudiera ser riesgo de proyectil ante los fuertes vientos, así mismo deberá de desalojar a todo el personal del lugar.

ARTICULO 16. El proceso de limpieza y desalojo de basura deberá ser constante durante la fase de construcción, y quedará bajo la responsabilidad del propietario del predio respectivo, además de que ningún material o escombro podrá permanecer en cualquiera de las vialidades o áreas comunes. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote. No se permite la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios u otros. También, es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las áreas comunes al salir del Condominio.

ARTICULO 17. Deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y áreas comunes o predios, durante la ejecución de cualquier obra.

TRANSITORIOS

PRIMERA.- El presente reglamento es obligatorio para propietarios, copropietarios, fideicomisarios, arrendatarios, poseicionarios, usuarios, visitantes y ocupantes de las Unidades de Propiedad Exclusiva que se encuentren dentro del condominio OHANA TULUM.

SEGUNDO.- El Comité de Construcción y Arquitectura, El Administrador y el Comité de Vigilancia del Condominio OHANA TULUM, podrán emitir criterios con carácter de obligatoriedad adicionales que beneficien al conjunto en función de situaciones no previstas en el presente reglamento.

TERCERO.- El cumplimiento de lo dispuesto en el presente reglamento no exime al propietario de cumplir con las normas, leyes y reglamentos Municipales, Estatales y Federales en materia de arquitectura, ingeniería, protección civil y construcción.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO DENOMINADO "OHANA" UBICADO EN LOTE 005 MANZANA 907 REGIÓN 013 MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO

CAPÍTULO PRIMERO

DE LA FORMA DE CONSTITUCIÓN Y DISPOSICIONES LEGALES

Artículo 1º. El presente reglamento tiene por objeto regular el uso, desarrollo, organización, funcionamiento, administración y mantenimiento de las Unidades de Propiedad Exclusiva y los bienes de uso común del Condominio "OHANA TULUM", así como regular la convivencia e integración armoniosa entre cada uno de los condóminos, usuarios y ocupantes.

El presente reglamento es de aplicación general para el Condominio "OHANA TULUM", quedando en consecuencia obligados a su cabal cumplimiento los condóminos, usuarios y ocupantes, arrendatarios, subarrendatarios, comodatarios, las personas cuyos derechos de uso y goce deriven de un contrato de fideicomiso siempre y cuando tenga la calidad de fideicomisario, los visitantes, personal de Administración, personal de seguridad, quienes además serán responsables de los daños y perjuicios que pudieren causar en los bienes comunes o al Condominio en general.

Cada condómino, usuario u ocupante será responsable solidaria y mancomunadamente de los daños y perjuicios causados al Condominio o a los bienes comunes, por sus parientes, invitados, clientes, arrendatarios, subarrendatarios y comodatarios o cualesquiera otras personas que les esté vinculada y que causen daño o incurra en responsabilidad, así como el personal de servicio y el personal de seguridad que labore para ellos.

Así mismo, cada condómino, usuario u ocupante responderá solidaria y mancomunadamente de cualquier sanción que de conformidad con este ordenamiento pudiera imponerse por el incumplimiento y/o violación al presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, a cargo de sus parientes, invitados, clientes, arrendatarios, subarrendatarios y comodatarios o cualesquiera otras personas que les esté vinculada, así como el personal de servicio y el personal de seguridad que labore para ellos.

De acuerdo a lo anterior, las personas enunciadas en el segundo párrafo de este numeral, por el solo hecho de poseer la calidad de condómino, copropietario, arrendatario o cualquier otro tipo de posesión jurídica que alguna(s) persona(s) ejerza(n) sobre uno o varios inmuebles, estarán sujetos a las disposiciones emanadas de este Reglamento, de la Escritura Constitutiva, el Reglamento de Construcción, y Reglamento de Arquitectura Ohana; así como las decisiones legalmente tomadas por la Asamblea General, el Comité de Vigilancia, el Comité de Arquitectura, la Asociación Civil y el Administrador.

Artículo 2º. De las disposiciones legales. En todo lo no previsto por este reglamento, serán aplicables supletoriamente las disposiciones de la **Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles** y el **Código Civil del Estado de Quintana Roo**, así como las disposiciones aplicables a la Escritura del Régimen de Propiedad en Condominio.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Ubicación, Especificaciones Generales del Condominio.

Artículo 3º. El Condominio "OHANA TULUM" se encuentra ubicado en REGIÓN 013 MANZANA 907 LOTE 005 Municipio de Tulum, Q. Roo y se desarrolla sobre una superficie del terreno de 16,990.684 m² (diecisésis mil novecientos noventa puntos seiscientos ochenta y cuatro metros cuadrados). El Condominio "OHANA TULUM" se compone por 64 Unidades de Propiedad Exclusiva (lotes de terreno) con uso de suelo H4 (habitacional de alta densidad) de los cuales 33 Unidades de Propiedad Exclusiva son de uso unifamiliar y 31 Unidades de Propiedad Exclusiva son de uso multifamiliar, estos últimos con capacidad de 2 viviendas cada una.

Artículo 4º. Los Bienes que integran el Condominio "OHANA TULUM" se dividen en:

- a) Unidades de Propiedad Exclusiva (o también denominada como Unidad Privativa)
- b) Unidades de Uso Común y/o Bienes Comunes y/o Áreas Comunes

Artículo 5º. El Condominio "OHANA TULUM" por su uso es un condominio exclusivamente residencial de estructura horizontal.

Definiciones

Artículo 6º. Para efectos de este reglamento se entiende por:

1. EL CONDOMINIO. Condominio "OHANA TULUM", ubicado en la región 013 manzana 907 lote 005 Municipio de Tulum, Q. Roo.
2. CONDOMINIO "OHANA TULUM". Inmueble desarrollado por Proyectos Peninsulares Luum, S.A.P.I. de C.V.
3. EL CÓDIGO. El código civil para el Estado de Quintana Roo.
4. LA LEY. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo.
5. LA ESCRITURA. La escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio "OHANA TULUM".
6. EL REGLAMENTO. El presente documento que contiene el reglamento y la Administración del Condominio "OHANA TULUM".
7. EL RÉGIMEN. El Régimen de propiedad en condominio del Condominio "OHANA TULUM".
8. UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA. También llamados UNIDADES PRIVATIVAS. Son los diversos lotes de terreno unifamiliares y multifamiliares de propiedad individual que integran el Condominio "OHANA TULUM".
9. LOS CONDÓMINOS. Aquella persona física o moral que por cualquier título sea titular de los derechos de propiedad o fideicomisario de las unidades de propiedad exclusiva.
10. UNIDADES DE USO COMÚN O BIENES COMUNES O ÁREAS COMUNES. Las diversas áreas y espacios que conforman el Condominio "OHANA TULUM", que pertenecen de forma proindivisa a los condóminos y su uso está regulado por este reglamento, la escritura constitutiva y la Ley, cuyo uso aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de todos los condóminos y ocupantes.
11. EL PROINDIVISO. Es la parte que representa una Unidad de Propiedad Exclusiva en valor al total de las Unidades de propiedad privada del Condominio, valuadas estas a precios constantes y expresados en fracciones decimales (factor de porcentaje), que resulta de dividir una Unidad de Propiedad Exclusiva entre la suma de valores de todas las Unidades de propiedad privada del Condominio.
12. GASTOS COMUNES. Son las cantidades que para mantenimiento y administración determine la asamblea general de condóminos.
13. ASAMBLEA DE CONDÓMINOS. Es el órgano supremo del Condominio, el cual se integra en términos previstos en este reglamento.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

14. ADMINISTRADOR. Será la persona física o moral designada en un principio por el Desarrollador y, posteriormente, designado por la Asamblea de Condóminos para la administración y mantenimiento del Condominio.
15. COMITÉ DE VIGILANCIA. Es el órgano encargado de vigilar las funciones del Administrador y que se integra de acuerdo a las reglas que más adelante se indican.
16. COMITÉ DE ARQUITECTURA. Órgano encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Reglamento de Arquitectura OHANA TULUM. Los integrantes de este comité deberán ser personas con experiencia en construcción y diseño arquitectónico y podrán formar parte de estos, especialistas externos o personas que fueran propietarios de las Unidades de Propiedad Exclusiva.
17. REGLAMENTO DE ARQUITECTURA OHANA TULUM. Son las disposiciones y normas arquitectónicas que junto con el criterio del Comité de Construcción y Arquitectura se emitan, y se aplicará a las construcciones que se realicen dentro de las Unidades de Propiedad Exclusiva ubicadas dentro del Condominio OHANA TULUM.
18. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN. Es el instrumento que regula las actividades de construcción y obra dentro del Condominio OHANA TULUM y facilita la coordinación y convivencia entre las propias obras en ejecución y los condóminos residentes.
19. EL SERVICIO. El personal de servicio de los Bienes de Propiedad de Uso Común o Unidades de Uso Común.
20. EL REPRESENTANTE COMÚN. La persona que representa a los Copropietarios de varias Unidades de Propiedad Exclusiva.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 7º. Pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, la Escritura Constitutiva del Condominio y el presente Reglamento; siendo de manera enunciativa y no limitativa los siguientes espacios:

- a) Juegos infantiles
- b) Alberca con chapoteadero
- c) Área de deck y hamacas
- d) Área de Grill
- e) Área de terraza bar
- f) Baños hombres y mujeres
- g) Áreas verdes
- h) Cajones de estacionamiento para visitantes
- i) Área de bicicletas
- j) Pet Park
- k) Área de Yoga
- l) Gym Urbano
- m) Entrada de acceso a proveedores
- n) Acceso principal y caseta de seguridad y vigilancia
- o) Estación para basura
- p) Bodegas y Cuarto de Máquinas
- q) Vialidades y banquetas

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 8º. De una manera general, son bienes comunes todas las partes del inmueble que no son de propiedad exclusiva de una Unidad Privativa, y que por "Ley" o destino deben considerarse como tales o bien den servicios a más de un Condómino. De igual forma, se consideran bienes comunes todos aquellos elementos que por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio OHANA TULUM, tales como cimientos, fachadas, bardas perimetrales, instalaciones generales, ductos de energía eléctrica, de alcantarillado, canalización para teléfono, circuito cerrado de televisión (CCTV) , instalaciones para la administración, baños, oficina, estacionamientos de visita y otros bienes necesarios que pertenezcan a todos y cada uno de los condóminos.

Artículo 9º. Los bienes comunes no podrán ser objeto de acción divisoria, ni modificarse en cuanto a forma y construcción, si no es por el acuerdo del 100% (cien por ciento) del Indiviso Total del Condominio.

Artículo 10º. Serán de propiedad común los bienes muebles e inmuebles destinados permanentemente al servicio, recreación y esparcimiento común de los condóminos y en general, todos aquellos bienes que permitan a cada propietario el dominio, uso y goce cabal e íntegro de las Unidades de Propiedad Exclusiva. Los derechos de copropiedad respecto de los bienes de uso común son inseparables de la propiedad individual del Condominio OHANA TULUM, por lo que solo podrán enajenarse, gravarse o embargarse junto con los derechos de copropiedad sobre las partes comunes. Las instalaciones antes mencionadas pertenecen a todos y cada uno de los condóminos, quienes sujetarán las actividades propias de estos lugares, pues son instalaciones privadas y solo tendrán acceso a ellas los propietarios, sus visitantes, inquilinos y familiares y solo durante los horarios y tiempos que fije la Asamblea General o el Comité de Vigilancia por medio del Administrador o los Reglamentos. Estas instalaciones tampoco podrán ser objeto de uso por parte del personal de servicio o personas no autorizadas, salvo que cuente con la debida autorización.

Artículo 11º. Cada Condómino será propietario de las Áreas Comunes en proporción al indiviso de su Unidad Privativa, con respecto a la superficie total de áreas de Propiedad Exclusiva del Condominio que se determina en la "Escritura Constitutiva".

Artículo 12º. La copropiedad sobre los elementos comunes de las Unidades Privativas no es susceptible de división, ni podrá enajenarse salvo en los casos previstos expresamente por la "Ley" y por este "Reglamento".

Artículo 13º. Los gastos y costos correspondientes a la remodelación, ampliación, defensa, mantenimiento, modificación y/o construcción de las áreas comunes serán prorrteados entre los condóminos, tomando en cuenta la proporción que marca la tabla de porcentaje de indivisos. Este criterio aplicará también para aquellos costos de los servicios comunes. En caso de la unidad privativa que tenga construido 2 viviendas, esta pagara un 35% adicional sobre el costo correspondiente de acuerdo al porcentaje de indivisos.

Artículo 14º. La distribución de gastos que generen las áreas comunes, ya sea por servicios, mantenimiento, remodelación y/o ampliación, se realizará entre los Condóminos propietarios de las Unidades Privativas.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 15º. Los derechos de cada Condómino en los bienes de propiedad común o áreas comunes son inseparables de su propiedad individual; por lo que continuarán sujetos a las obligaciones que le impongan LA LEY, EL CÓDIGO, LA ESCRITURA, Y EL REGLAMENTO, aun cuando abandonen sus derechos o renuncien a sus determinados bienes de propiedad común o áreas comunes

Los derechos de cada Condómino en los bienes de propiedad común o áreas comunes son inseparables de su propiedad individual; por lo que continuarán sujetos a las obligaciones que le impongan LA LEY, EL CÓDIGO, LA ESCRITURA, Y EL REGLAMENTO, aun cuando abandonen sus derechos o renuncien a sus determinados bienes de propiedad común o áreas comunes.

Artículo 16º. Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, apariencia y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el Administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del Comité de Vigilancia, en caso de que esté instalado, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el Administrador convocará a asamblea general a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente.

Para realizar obras nuevas, excepto en áreas verdes, que no impliquen la modificación de la Escritura Constitutiva y se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, se requerirá acuerdo aprobatorio de la Asamblea General Extraordinaria con la asistencia de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor total del Condominio;

II.- En caso de que el Administrador no realizará las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes, estos podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA, DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS SOBRE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 17º. Las unidades de propiedad exclusiva o Unidades Privativas, se constituyen por las UNIDADES PARTICULARES que están destinadas a la explotación, uso, goce o disfrute por los condóminos de acuerdo a este REGLAMENTO, LA LEY, EL CÓDIGO Y LA ESCRITURA.

El Condominio “OHANA TULUM” se compone por 64 Unidades de Propiedad Exclusiva de uso habitacional; mismas que están distribuidas a lo largo de la calle interior del Condominio OHANA TULUM.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 18º. Todos los Condóminos, arrendatarios y ocupantes quedan sometidos y obligados a lo estipulado en la Ley, en este Reglamento, en la Escritura Constitutiva del Condominio y a los acuerdos que tome la Asamblea General de Condóminos, a las disposiciones del Administrador y del Comité de Vigilancia.

El Condómino puede usar, gozar y disponer de su Unidad Privativa, con las limitaciones y modalidades de este Reglamento, Ley y las demás que establezcan la Escritura Constitutiva.

El Condómino y su arrendatario o cualquiera otro cessionario del uso, cumplirán las obligaciones ante los demás condóminos derivadas de la Ley, y en qué caso el usuario tendrá la representación del condómino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el Condómino será responsable solidario de las obligaciones del usuario o inquilino.

Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al Administrador, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles, contados a partir del día siguiente en que les fue otorgada su representatividad, para los efectos que procedan.

Artículo 19º. Los Condóminos pagarán los impuestos y contribuciones Municipales, Estatales y/o Federales que les corresponda, tanto por su Unidad Privativa, como por la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y áreas comunes.

Artículo 20º. Los Condóminos tendrán respecto de su Unidad de Propiedad Exclusiva, los derechos y obligaciones siguientes:

I.- Derechos:

- a) Otorgar en usufructo su unidad privativa exclusivamente para fines residenciales;
- b) Los Condóminos, los usuarios de las Unidades Privativas y sus visitantes, se obligan a respetar las disposiciones formuladas por la Administración del Condominio y en especial a lo que se refiere a aquellas áreas y servicios destinados al uso por parte de personas discapacitadas, ya sean Condóminos, usuarios o visitantes.
- c) Enajenar, hipotecar o en cualquier forma gravar su Unidad de Propiedad Exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás Condóminos, incluyendo en la enajenación o gravamen, los derechos sobre los bienes comunes que les correspondan.
- d) Otorgar en usufructo su Unidad de Propiedad Exclusiva de manera ordenada y tranquila conforme al destino general del Condominio y al especial que le haya sido determinado.
- e) Arrendar o en cualquier forma conceder a un tercero el uso y disfrute de su Unidad de Propiedad Exclusiva, tomando en cuenta las prohibiciones de uso pactadas en el presente instrumento.
- f) Realizar obras de construcción, mejoras y reparaciones dentro de su Unidad de Propiedad Exclusiva, previo aviso a la Administración y previa autorización del Comité de Arquitectura, sujetándose al orden establecido en el presente reglamento, el Reglamento de Construcción, y el Reglamento de Arquitectura del Condominio OHANA TULUM, siempre y cuando no afecten ni entorpezcan el funcionamiento de los bienes comunes y otras Unidades Privativas.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- g) En general, podrán ejercer sus derechos de propietario con las limitaciones, modalidades y prohibiciones que prevengan las Leyes y este Reglamento.

II.- Obligaciones:

- a) No podrán ejecutar acto alguno que afecte la tranquilidad o seguridad de los demás Condóminos u ocupantes del Condominio, así como realizar actos que puedan afectar la seguridad o estabilidad de las estructuras, ni incurrir en omisiones que ocasionen los mismos resultados.
- b) No podrán destinar su unidad de propiedad exclusiva a usos contrarios a la moral o las buenas costumbres, ni a los que se encuentran expresamente prohibidos en este Reglamento, es decir, a uso comercial.
- c) No podrán realizar obras que modifiquen o alteren la imagen urbana del Condominio OHANA TULUM.
- d) Permitir que el Administrador verifique el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento y acatar las instrucciones que este gire.
- e) Sujetarse al Reglamento de Arquitectura OHANA TULUM y al Reglamento de Construcción.
- f) Efectuar los trámites, gastos, depósitos y pagos por consumo de agua potable, energía eléctrica, teléfonos o combustibles de cualquier tipo que beneficien a las Unidades Privativas.
- g) Cubrir la parte proporcional para la contratación obligatoria de un seguro del Condominio contra huracanes.
- h) Respetar los acuerdos del Comité de Vigilancia del Condominio "OHANA TULUM".
- i) No instalar, operar, explotar y en cualquier forma, destinar su Unidad Privativa a un uso de suelo distinto o prohibido dentro del Condominio "OHANA TULUM".

Artículo 21º. Los Condóminos que no ocupen por sí mismos sus Unidades Privativas serán, sin embargo, responsables y solidarios de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento, la Escritura Constitutiva y los acuerdos tomados en la Asamblea.

Artículo 22º. Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio con relación a una Unidad Privativa, el vendedor deberá entregar al comprador una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de cuotas de mantenimiento y administración y/o de reserva, así como de cuotas extraordinarias en su caso, expedida por el Administrador del Condominio. El adquirente de cualquier unidad de propiedad exclusiva se constituye en obligado solidario del pago de los adeudos existentes en relación con la misma, excepto en el caso de que el Administrador del Condominio hubiere expedido y entregado la constancia de no adeudos señalada anteriormente.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 23º. El Condómino que transmita la propiedad o ceda el uso, goce y/o disfrute de su Unidad Privativa, estipulará en el convenio o contrato respectivo, que el giro al que podrá destinarse la Unidad Privativa será únicamente para fines residenciales de acuerdo con la escritura del régimen en condominio y las demás obligaciones que se establecen en el presente reglamento. La violación del Régimen de Propiedad en Condominio, el presente Reglamento y/o la Ley, será causa de rescisión del Contrato correspondiente y así deberá de pactarse literalmente.

Artículo 24º. El propietario de cualquiera de las Unidades Privativas gozará y dispondrá de estas con las limitaciones y prohibiciones establecidas por este Reglamento, el Reglamento de Construcción, el Reglamento de Arquitectura OHANA TULUM y la legislación vigente.

Artículo 25º. Los Condóminos que detenten derechos de propiedad o de fideicomisarios respecto de alguna UNIDAD PRIVATIVA, cuando los enajenen bajo la modalidad de copropiedad, deberán en todo caso extender en su Escritura la reglamentación y acuerdos, de modo que haga constar la forma de representación que se adopte para los efectos de LA LEY, EL CÓDIGO, LA ESCRITURA Y EL REGLAMENTO, en su caso.

EL REPRESENTANTE COMÚN, entre otras obligaciones, tendrá la de ser responsable del cobro a los copropietarios en la parte que le corresponda de las cuotas de mantenimiento y administración, fondo de reserva, honorarios del fiduciario y demás que establezcan conforme a LA LEY, EL CÓDIGO, LA ESCRITURA Y EL REGLAMENTO, en su caso.

La designación del REPRESENTANTE COMÚN se hará del conocimiento, por escrito, del ADMINISTRADOR y del COMITÉ DE VIGILANCIA.

CAPÍTULO CUARTO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONDÓMINO PROPIETARIO SOBRE LAS ÁREAS COMUNES

Artículo 26º. Son propiedad común para todos los Condóminos las áreas señaladas como tales en este reglamento y las estipuladas en la escritura constitutiva del Condominio “OHANA TULUM”. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales de las áreas comunes que les correspondan.

Artículo 27º. Las áreas comunes no podrán ser objeto de acciones divisorias o de venta y los derechos de cada condómino propietario sobre dichos bienes son inseparables de su propiedad individual.

Artículo 28º. El derecho de cada Condómino sobre los bienes comunes de los que puede gozar, será el equivalente al indiviso establecido en las tablas correspondientes y podrá servirse de ellos y gozar de los servicios e instalaciones de uso y propiedad general, conforme a su naturaleza.

Artículo 29º. Respecto de los bienes comunes, todos los Condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

I.- Derechos:

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

- a) Usar y disfrutar de las áreas, objetos y servicios comunes del Condominio, la cual estará sometida a lo que ordene el presente reglamento y sus normas de conducta.

II.- Obligaciones:

- a) Nadie usará en forma exclusiva para su propio beneficio las áreas o bienes comunes, de igual forma ningún propietario u ocupante podrá lucrar o beneficiarse de manera económica por el uso exclusivo de las mismas. Las denominadas podrán ser utilizadas por el condómino exclusivamente en las fechas que éste acuerde con la Administración y de acuerdo con las cuotas y condiciones que ésta determine, evitando la producción de olores, humos, basuras o daños en alguna parte del Condominio.
- b) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios o instalaciones comunes, absteniéndose de todo acto, aún en el interior de su Unidad Privativa, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.
- c) Los desperfectos causados en bienes y áreas comunes serán reparados por orden de la Administración del inmueble, y a cargo del condómino responsable del ingreso de las personas causantes del perjuicio.
- d) Los pagos que haga la Administración del inmueble por causa y a cargo de algún condómino, serán reembolsados por este último en un término no mayor de 15 (quince) días naturales. En caso de no hacer el reembolso correspondiente, se le aplicará una pena convencional sobre el importe del adeudo no pagado a razón de un interés por mes o fracción de mes, computable a partir de la fecha de vencimiento. La tasa de este interés la determinará la Asamblea General de Condóminos en sus reuniones ordinarias.
- e) En el caso de que algún Condómino abandonará expresamente o, de hecho, los derechos correspondientes a las áreas comunes, por este sólo hecho no dejará de estar obligado a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le imponen este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de las erogaciones que se efectúen para reparar los daños y perjuicios, pérdidas y/o menoscabos sufridos al restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaren al Administrador del Condominio, (i) a los propietarios o usuarios del Condominio “OHANA TULUM” o (ii) a cualquier tercero perjudicado, además de las penas establecidas en este Reglamento, en la Escritura Constitutiva del Condominio y/o en la Ley o los que se aprueben en la Asamblea General Ordinaria de Condóminos.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 30º. Ningún propietario u ocupante podrá entorpecer las entradas, circulaciones y demás lugares comunes o cualquier área de la vialidad, dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio sobre los bienes o áreas comunes o que dificulte el tránsito de personas o vehículos ni realizar cualquier otra actividad que no corresponda al destino natural de estas partes; por ejemplo, postes y cadenas, cubeta con varilla y cemento, etc., y sólo podrá hacerse uso de ellas en los términos establecidos en este Reglamento, por lo que no podrán ser modificadas, remodeladas, o cambiadas sino con el previo consentimiento del desarrollador y promotor del Condominio “OHANA TULUM” o del Administrador del mismo. Los movimientos de carga y descarga de mercancías, muebles y basura, se harán sujetándose al horario y lugares dispuestos por la Administración.

Artículo 31º. Cuando un propietario u ocupante pretenda realizar movimientos de mudanza, éste dará aviso a la Administración con un mínimo de 72 (setenta y dos) horas de antelación y deberá realizar un depósito de garantía a favor del Condominio por un equivalente a 110 UMA'S. En caso de existir un daño al inmueble por causa de las maniobras de mudanza, este deberá ser subsanado, ya sea por el propio Condómino o que el Administrador ejerza el depósito de garantía para reparar los daños causados.

Una vez que el Administrador haya verificado que no existe daño alguno, el importe recibido será devuelto.

CAPÍTULO QUINTO NORMAS DE CONDUCTA

Artículo 32º. Las presentes normas de conducta se establecen con el propósito de mantener en el Condominio “OHANA TULUM” determinados lineamientos de conducta en beneficio de sus residentes, salvaguardando la propiedad común, el orden y bienestar colectivo.

Artículo 33º. La convivencia de los residentes dentro del Condominio “OHANA TULUM”, debe quedar regulada de modo general llevando a cabo la buena armonía y la cortesía general, que son condiciones indispensables para la convivencia.

Artículo 34º. Todo Condómino deberá usar y disfrutar del Desarrollo Habitacional bajo el Régimen de Propiedad en Condominio “OHANA TULUM”, conforme a su destino, con las limitaciones previstas en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, la escritura y el Reglamento de Régimen de Condominio.

Artículo 35º. Todo Condómino deberá Usar y disfrutar de las áreas, objetos y servicios comunes del Condominio, así como de su propia Unidad Privativa, la cual estará sometida a las siguientes reglas:

1. Las Unidades Habitacionales no podrán ser utilizadas para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.
2. No podrá ser destinado sino a la vivienda y no al establecimiento de oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos ni a ninguna otra explotación con fines comerciales y/o artísticos y/o culturales.
3. Se prohíbe utilizar la vivienda como centro de juegos de azar.
4. Los Condóminos deberán usar y disfrutar del Condominio en forma tal que no impida o menoscabe el

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

derecho de los demás, así como al uso y disfrute pacífico de los bienes comunes.

5. Todo Condómino será responsable de los daños ocasionados a los bienes comunes del Condominio, así como de las faltas cometidas contra este reglamento por personas a quienes hubiesen arrendado una Unidad Privativa y hubiesen causado algún tipo de daño dentro del mismo. Todo daño que se ocasiona a los bienes comunes deberá ser reparado por el respectivo Condómino y, a falta de este, dicha reparación será efectuada por la Administración con cargo al Condómino.
6. El Condómino es responsable de las molestias o daños que causaren a las construcciones o a sus residentes, los visitantes de su Unidad Privativa, si ésta se encontrara arrendada, el arrendatario será el primer responsable, pero con la garantía del Condómino si el arrendador no indemnizara debidamente los daños causados.
7. En relación con las mascotas, solo se podrán tener 2 (dos) mascotas como máximo, ya sea perros o gatos y, deberán de permanecer dentro de las unidades privativas, y que se encuentren totalmente educados para poder asegurar la convivencia y bienestar de los condóminos.
8. El Administrador, así como el comité de vigilancia serán quienes autoricen el ingreso de las mascotas que el propietario desee tener en su unidad privativa, así mismo, en caso de atentar con la convivencia y bienestar del Condominio estos podrán solicitar el retiro definitivo de la(s) mascota(s) de su unidad privativa y del Condominio.
9. Cualquier daño causado por una mascota dentro del Condominio será indemnizado por su propietario.
10. Solo se permitirá pasear mascotas con correa, en el entendido que los Condóminos serán los únicos responsables y tendrán la obligación absoluta de recoger los desechos que sus animales produzcan. Queda prohibido pasear mascotas de conducta agresiva que puedan poner en riesgo la integridad física de cualquiera de los residentes o mascotas del Condominio.
11. Se prohíbe pintar, rayar o deteriorar las paredes y demás áreas comunes del Condominio o de las residencias que lo integran.
12. Queda terminantemente prohibido arrojar papeles, basura, desperdicios, cigarrillos y demás objetos en las áreas comunes.
13. Queda prohibido depositar en los contenedores de basura los siguientes objetos:
 - a) Explosivos y materias inflamables o ácidos.
 - b) Objetos, efectos y desperdicios que excedan la capacidad del recipiente, envase o bolsa.
 - c) Excrementos y animales muertos.
 - d) Tierras o residuos de materiales de construcción.

Los desperdicios de cocina y otras sustancias húmedas de descomposición inmediata deben ser envueltos en bolsas plásticas bien cerradas en los colectores, con el objeto de evitar oxidación y destrucción de los mismos, así como los malos olores, focos de infección y criaderos de insectos.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

En general, todos y cada uno de los Condóminos y arrendatarios, así como las personas que conviven con ellos, se obligan a velar por el perfecto estado de orden y limpieza del Condominio.

Los residentes que violaren las anteriores disposiciones serán responsables legal y económicamente de los daños ocasionados y de la limpieza adicional que fuese preciso hacer para corregir la falta cometida.

- 14.** Toda norma de conducta deberá ser cumplida por todos los residentes del Condominio, así como también por las personas ajenas al mismo y público en general.
- 15.** Queda terminantemente prohibido producir ruidos, música o sonidos que por su naturaleza e inoportunidad perturben o pudieran perturbar la salud, el reposo o la tranquilidad de los residentes o causaren un perjuicio material o moral. Dicha prohibición aplica de modo especial a las reuniones que pudieran llegar a celebrarse en las áreas comunes dentro del Condominio, las cuales solo podrán celebrarse de lunes a sábado y para lo cual, deberá avisarse con anticipación a la Administración.
- 16.** La música que se toque en las Unidades Privativas pertenecientes al Condominio deberá hacerse de modo que no moleste a los vecinos y queda limitada al interior de su unidad.
- 17.** Se prohíbe, especialmente en los días y horas de descanso el traslado de muebles, portazos, golpes, martillazos, y trabajos frecuentes de acondicionamiento, reparación o cualquier otro medio donde resulten ruidosos en exceso. Se deberá consultar al Administrador para informarse sobre estos conceptos.
- 18.** El Condómino o arrendatario, causante de un daño o perjuicio será el responsable directo de reparar o indemnizar al Condominio el daño causado.
- 19.** Los Condóminos deberán de actuar con honestidad e integridad dentro del Condominio.
- 20.** Los Condóminos reportarán conductas indebidas y que representen un riesgo para los demás Copropietarios dentro del Condominio.
- 21.** Los Condóminos deberán cumplir y hacer cumplir las normas y reglamentos dentro del Condominio.
- 22.** El Condómino debe contribuir con el desarrollo de la comunidad dirigiéndose con cordialidad y respeto hacia los demás Condóminos.
- 23.** Protegerá su entorno y el medio ambiente que lo rodea, fomentando la cultura del reciclaje.
- 24.** Conservará en buen estado las áreas de uso común tales como estacionamientos, instalaciones, áreas verdes, alberca, área de juegos infantiles, área de bar, área de grill, baños comunes, pet park, y demás bienes muebles pertenecientes al Condominio.
- 25.** Deberá asistir pacífica y tranquilamente a las Asambleas de Condóminos ordinarias y extraordinarias que sean legalmente convocadas.
- 26.** Informará inmediatamente al Administrador de cualquier persona ajena involucrada en cualquier circunstancia o evento que afecte o pueda afectar al Condominio.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

- 27.** Queda prohibido colgar o tender ropa, toallas, sábanas, trajes de baño, camisetas, prendas íntimas, pantalones, vestidos, zapatos u objetos similares en las azoteas, ventanas, pretilles y/o en cualquier otro lugar que sea visible desde el exterior de las unidades privativas habitacionales o a simple vista.
- 28.** Se deberá hacer buen uso de todas las áreas comunes que comprenden el Condominio.
- 29.** Ningún propietario podrá utilizar los servicios del personal de mantenimiento dependiente del Condominio para servicios distintos a la función que dicho empleado deba cumplir. Por lo tanto, deberán los condóminos abstenerse de ofrecer gratificaciones o propinas a los empleados mencionados a cambio de obtener servicios distintos a las funciones de los mismos.
- 30.** Todas las reglamentaciones y disposiciones que se encuentran dentro de estos preceptos deberán ser cumplidas en todas y cada una de sus partes por los Propietarios de las Unidades Privativas del Condominio.
- 31.** Por ningún motivo se fijarán anuncios dentro del Condominio de ni ninguna índole.
- 32.** Todas las áreas comunes del Condominio deberán ser preservadas y protegidas para mantener limpia la imagen del mismo.
- 33.** Toda la basura será recogida y colocada en los depósitos destinados para tal efecto.
- 34.** Queda estrictamente prohibido estacionar vehículos en el arroyo vehicular.
- 35.** Las antenas receptoras se colocarán en la azotea, alejadas de la fachada principal y dentro de la base designada. Su instalación deberá autorizarla previamente la Administración del Condominio.
- 36.** Cualquier evento especial que se lleve a cabo en una unidad privativa que implique una logística que pueda atentar con el bienestar del Condominio, se tendrá que dar parte a la Administración para que juntos busquen soluciones que aseguren el bienestar del Condominio. El Administrador tiene la facultad de no autorizar todo aquello que atente contra el bienestar del Condominio.
- 37.** Los decibeles autorizados para cualquier evento solicitado dentro de la Unidad Privativa, ya sea por música o voz de los usuarios, será de no más de 55 decibeles.
- 38.** En los días y noches cotidianas de la vida diaria, los condóminos tendrán permitido emisiones de sonido de un máximo de 35 decibeles y, a partir de las 23:00 horas un máximo de 28 decibeles hasta las 01:00 horas.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS AMENIDADES

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 36º. Con el fin de garantizar el cuidado y uso equitativo de las amenidades del Condominio OHANA TULUM, todo condómino, residente, arrendatario, familiar y/o visitante, deberá de sujetarse a las normas dispuestas en el presente reglamento, según la amenidad de que se trate, así como también deberá de respetar las disposiciones y demás reglas complementarias que el Administrador y/o el Comité de Vigilancia pudieran emitir en su caso.

Artículo 37º. El Condominio OHANA TULUM cuenta con las siguientes instalaciones para el uso exclusivo de los condóminos, arrendatarios, residentes, familiares e invitados:

- a) Área de Juegos infantiles
- b) Alberca con chapoteadero
- c) Área de Deck y Hamacas
- d) Área de Grill
- e) Área de terraza bar
- f) Baños hombres y mujeres
- g) Cajones de estacionamiento para visitantes
- h) Pet Park
- i) Área de Yoga
- j) Gym Urbano

Es responsabilidad del condómino informarse y a su vez informar a sus arrendatarios, familiares e invitados, sobre los horarios, usos y restricciones de todas y cada una de las amenidades antes mencionadas.

Artículo 38º. Los condóminos, arrendatarios, residentes u ocupantes que no se encuentren al corriente de sus cuotas condominales, cuotas extraordinarias, fondos de reserva o cualquier otro cargo condominal, no podrán hacer uso de las instalaciones de uso exclusivo mencionadas en el artículo inmediato anterior, llamadas Amenidades.

Artículo 39º. Los niños pequeños y menores de edad que ingresen a cualquiera de las áreas comunes llamadas Amenidades, deberán ir acompañados por sus padres o en su caso, por su cuidador adulto, siendo en todo momento responsabilidad de los padres el comportamiento, cuidado y seguridad del menor.

No será responsabilidad de la Administración ni del Condominio OHANA TULUM el cuidado y vigilancia de los menores de edad, ni de cualquier accidente que pudieran sufrir por falta de supervisión.

Cualquier daño que éstos causaren, ya sea en áreas comunes, amenidades, bienes muebles instalados en las amenidades o a cualquier persona usuaria, será responsabilidad directa del condómino, arrendatario y/o residente de la unidad privativa, reparar, indemnizar o reponer, según el grado del daño causado.

Artículo 40º. Los días y horarios permitidos para el uso de las Amenidades quedarán sujetas a lo dispuesto por la Administración del Condominio OHANA TULUM y en caso de ser necesario, podrá organizar la temporalidad del uso de la amenidad de que se trate por condómino, arrendatario o residente.

Juegos Infantiles

Artículo 41º. El Condominio OHANA TULUM cuenta con un área destinada para el recreo y esparcimiento de los niños, equipado con juegos infantiles; para el uso de ello se dispone lo siguiente:

- a. Todo menor de edad deberá estar siempre acompañado por un adulto supervisor del menor.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- b. Los juegos infantiles son para el uso exclusivo de niños menores de 12 años con estatura máxima de 1.10 mts
- c. Los niños y adultos deberán de utilizar ropa adecuada para la actividad dentro del área de juegos.
- d. Se prohíbe la entrada de mascotas.
- e. Es responsabilidad del condómino, residente y/o arrendatario, asegurarse que el menor haga el uso correcto de los juegos infantiles.
- f. Queda prohibido ingresar con alimentos y/o bebidas al área de los juegos infantiles. La hidratación del menor deberá de ser siempre una vez descendido del juego.
- g. El horario permitido para su uso será desde las 08:00 hrs y hasta las 21:00 hrs.

Alberca con chapoteadero

Artículo 42º. Tendrá derecho al uso de la alberca todo condómino propietario, arrendatario, residente, sus familiares y visitantes, mismos que deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. Los menores de edad podrán hacer uso de la alberca siempre bajo supervisión de un adulto y bajo la responsabilidad del condómino, arrendatario o residente.
- b. La alberca podrá ser usada en un horario de las 09:00 horas y hasta las 21:00 horas y bajo ninguna circunstancia podrá ser cedida a terceras personas que no pertenezca al Condominio a menos que resulten familiares o invitados del algún condómino, por lo que deberá dar aviso a la administración de las personas autorizadas para tal efecto
- c. Queda estrictamente prohibido en la alberca:
 - 1) El uso de la alberca sin ducharse.
 - 2) Llevar al área de alberca vasos de vidrio y refrescos en botella de vidrio.
 - 3) Usar inflables, pelotas de gran tamaño o algún otro accesorio recreativo personal cuando estos puedan molestar a otros usuarios, así como también tablas o salvavidas.
 - 4) Entrar a la alberca con zapatos o en trajes inadecuados para el baño.
 - 5) Tirar cualquier clase de desperdicios en esta zona. El usuario deberá dejar limpia y recogida el área.
 - 6) Consumir alimentos dentro de la alberca.
 - 7) Tirar sillas, camastros o mesas al interior de la alberca.
 - 8) La permanencia en el área de la alberca en caso de contingencia o de tormenta eléctrica.
 - 9) La inmersión de bebés sin pañal

Las instalaciones de la alberca deberán de ser utilizadas conforme a la moral y buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila; no podrá efectuarse acto alguno que pudiera perturbar la tranquilidad de los condóminos, arrendatarios, residentes, visitantes y/o familiares.

Área de Deck y hamacas

Artículo 43º. El área de deck se encuentra al aire libre alrededor de la alberca y su uso es destinado para la relajación y convivencia en tranquilidad. Para el uso oportuno y eficiente del área de deck se dispone lo siguiente:

- a. El acceso a esta instalación es preferentemente con traje de baño, sandalias y toalla propia, se podrá permanecer en esta área con otro tipo de ropa de vestir, pero no se permitirá cambiar de prendas en esta instalación. Para ello, se deberá de efectuar en los vestidores respectivos.
- b. Los camastros son para el uso y disfrute de todos los condóminos, arrendatarios y residentes, visitantes y familiares, y estos no podrán ser reservados en beneficio de un condómino en particular.
- c. Los usuarios deberán de utilizar una toalla de su propiedad para colocarla sobre los camastros.
- d. Los camastros no podrán ser movidos o reubicados sino por el personal administrativo.
- e. Queda prohibido correr o empujarse en esta zona.
- f. Queda prohibido la estancia de mascotas.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- g. Todo usuario deberá asegurarse de dejar limpia esta área, libre de basura y artículos personales antes de retirarse.

Área de Grill

Artículo 44º. El área de Grill, destinada para la convivencia familiar, podrá ser usada por los condóminos, arrendatarios y residentes y se destinará única y exclusivamente para las reuniones familiares y de amigos. En esta área se cuenta con una barra de servicio con asador y una estancia. El área de Grill podrá estar al servicio de los condóminos para la realización de eventos particulares que deberán acotarse a las siguientes disposiciones:

- a. Se podrá hacer el uso de las instalaciones con un máximo de 12 personas.
- b. El condómino, arrendatario o residente deberá de acudir a la Administración y verificar la disponibilidad del asador quien llevará un control sobre las reservaciones que se realicen. Deberá de establecer la fecha, horario de utilización y cantidad de personas.
- c. El condómino, arrendatario o residente que lleve a cabo el evento será responsable en todo momento del comportamiento y conducta de sus invitados, por lo que responderá de las sanciones que se pudieran derivar de cualquier situación que sea provocada por sus invitados.
- d. El uso del área grill deberá ser siempre respetuosa, considerando que son áreas de esparcimiento familiar, por lo que en caso de ocasionar quejas se les llamará la atención y en caso de reincidencia se les retirará de la misma, tomando las medidas necesarias y aplicando las sanciones que le correspondan.
- e. Se considera evento a partir de 6 personas por unidad privativa más el propietario.
- f. El condómino que desee reservar el área de asador deberá de realizar un pago en favor al Condominio equivalente a 6 (seis) salarios mínimos y un depósito en garantía de 18 (dieciocho) salarios mínimos, que deberá de ser cubierto al menos con un día de anticipación a la fecha del evento.

El área Grill podrá ser ocupada a partir de las 09:00 horas y hasta las 22:00 horas y para el caso de los eventos el horario queda restringido de acuerdo con lo siguiente:

De lunes a jueves a partir de las 11:00 horas y hasta las 22:00 horas.

Los días viernes y sábado a partir de las 11:00 horas y hasta las 01:00 horas del día siguiente.

No se permiten reservaciones para eventos los días domingo ni días festivos.

- g. La preparación y consumo de los alimentos deberá realizarse única y exclusivamente dentro del área grill, evitando utilizar las áreas ajardinadas, el área deck u otras áreas comunes del Condominio
- h. En caso de que el condómino haya contratado algún proveedor externo para dar servicio exclusivo al evento, deberá de informar a la Administración y proporcionar los datos del proveedor para su debido registro, así mismo estos deberán de ingresar por el acceso previsto para ello.
- i. Se permitirá el consumo moderado y responsable de bebidas alcohólicas a personas mayores de 18 años, cualquier persona que pierda la compostura por encontrarse en estado de ebriedad o intoxicación por los efectos del alcohol o enervantes, deberá de retirarse de inmediato de las áreas comunes, en el entendido que se hará en primera instancia a solicitud del personal de seguridad interna del Condominio. En caso de reincidencia se procederá a solicitar el apoyo de las autoridades municipales y se restringirá al condómino, arrendatario o residente responsable del evento, el uso de las instalaciones del área grill por un año.
- j. Una vez terminado el evento, el condómino, arrendatario o residente deberá de entregar al personal de seguridad interna, el área grill completamente limpia, sin basura y sin residuos orgánicos e inorgánicos, de lo contrario, no se reembolsará el depósito de garantía a efectos de que la Administración disponga de este recurso para la limpieza, conservación y mantenimiento del Área Grill.
- k. El condómino, arrendatario o residente podrá ambientar el evento con música con un volumen máximo de 55 decibeles.
- l. El condómino, arrendatario y/o residente es responsable en todo momento de sus invitados, en caso de abandonar el recinto y dejarlos solos, se penalizará de acuerdo a las sanciones establecidas por el Administrador, el Comité de Vigilancia y la Asamblea en General.

Área de Terraza Bar

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 45º. El área de Terraza Bar, cuenta con barra de servicio de cocina y mesa amplia con sillas al servicio de los condóminos para la realización de eventos particulares que deberán acotarse a las siguientes disposiciones:

- a. Se podrá hacer el uso de las instalaciones con un máximo de 15 personas.
- b. El condómino, arrendatario o residente deberá de acudir a la Administración y verificar la disponibilidad de la Terraza Bar, quien llevará un control sobre las reservaciones que se realicen. Deberá de establecer la fecha, horario de utilización y número de personas.
- c. El condómino, arrendatario o residente que lleve a cabo el evento será responsable en todo momento del comportamiento y conducta de sus invitados, por lo que responderá de las sanciones que pudieran derivar de cualquier situación que sea provocada por sus invitados.
- d. El uso del Área terraza bar deberá ser siempre respetuoso, considerando que son áreas de esparcimiento familiar, por lo que, en caso de ocasionar quejas, se les llamará la atención y en caso de reincidencia se les retirará de la misma, tomando las medidas necesarias y aplicando las sanciones que le correspondan.
- e. Se considera evento a partir de 6 personas por unidad privativa más el propietario.
- f. El condómino que desee reservar el área de Terraza Bar, deberá de realizar un pago en favor al Condominio equivalente a 10 (diez) salarios mínimos y un depósito en garantía de 24 (veinticuatro) salarios mínimos que deberá de ser cubierto mínimo un día antes del evento.
 - a. El área Terraza Bar podrá ser ocupada a partir de las 09:00 horas y hasta las 22:00 horas y para el caso de los eventos el horario queda restringido de acuerdo a lo siguiente:
 - b. De lunes a jueves a partir de las 11:00 horas y hasta las 22:00 horas.
 - c. Los días viernes y sábado a partir de las 11:00 horas y hasta las 01:00 horas del día siguiente
 - d. No se permiten reservaciones para eventos los días domingo ni los días festivos.
- g. La preparación y consumo de los alimentos deberá realizarse única y exclusivamente dentro del área terraza Bar, evitando utilizar las áreas ajardinadas, el área de Deck u otras áreas comunes del Condominio.
- h. En caso que el condómino haya contratado algún proveedor externo para dar servicio exclusivo al evento, deberá de informar a la Administración y proporcionar los datos del proveedor para su debido registro, así mismo estos deberán de ingresar por el acceso previsto para ello.
- i. Se permitirá el consumo moderado y responsable de bebidas alcohólicas a personas mayores de 18 años, cualquier persona que pierda la compostura por encontrarse en estado de ebriedad o intoxicación por los efectos del alcohol o enervantes, deberá de retirarse de inmediato de las áreas comunes, en el entendido que se hará en primera instancia a solicitud del personal de seguridad interna del Condominio. En caso de reincidencia se procederá a solicitar el apoyo de las autoridades municipales y se restringirá al condómino, arrendatario o residente responsable del evento, el uso de las instalaciones del área grill por un año.
- j. Una vez terminado el evento, el condómino, arrendatario o residente deberá de entregar al personal de seguridad interna el área Terraza Bar completamente limpia, sin basura y sin residuos orgánicos e inorgánicos, de lo contrario, no se reembolsará el depósito de garantía a efectos de que la Administración disponga de este recurso para la limpieza conservación y mantenimiento del Área Terraza Bar.
- k. El condómino, arrendatario o residente podrá ambientar el evento con música con un volumen máximo de 55 decibeles.
- l. El condómino, arrendatario y/o residente es responsable en todo momento de sus invitados, en caso de abandonar el recinto y dejarlos solos, se penalizará de acuerdo a las sanciones establecidas por el Administrador, el Comité de Vigilancia y la Asamblea en General.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 46º. El Administrador será el responsable de llevar el control de reservaciones para eventos que se realicen tanto en el área de terraza bar, como en el área de grill y solo se permitirá un evento por día. La Administración negará la reservación de cualquiera de estas dos áreas antes mencionadas si en una de ellas ya se encuentra previamente registrado algún evento de otro condómino. El número de eventos permitidos para cada unidad privativa (Inclusive el de 2 viviendas) queda acotado a 5 (cinco) eventos anuales.

Baños Hombres y Mujeres

Artículo 47º. EL Condominio OHANA TULUM, cuenta con baños para Hombres y Mujeres que dan servicio a las amenidades. Por higiene y limpieza las puertas de acceso de los baños deberán de permanecer siempre cerradas. En caso de ingreso de niños menores de 6 años, estos deberán de ir acompañados siempre por un adulto. No se permite el ingreso de alimentos, ni se podrá fumar en el interior de ellos.

Cajones de Estacionamiento para visitantes

Artículo 48º. En el caso de los usuarios visitantes, estos podrán estacionar sus vehículos en los cajones de estacionamiento previstos para ello. Dentro del desarrollo se ubican 5 cajones de estacionamiento destinados para visitas frente a la amenidad Terraza Bar y 13 cajones de estacionamiento distribuidos a lo largo de la vialidad principal. Por ningún motivo se dejarán vehículos abandonados en dichas áreas, en todo caso será el Administrador quien podrá ejercer acción de retiro del vehículo y ponerlo a disposición dentro del parque vehicular al servicio de la autoridad en tránsito municipal. Ningún condómino, propietario o residente podrá estacionar vehículos de su propiedad particular en los cajones de estacionamiento para visitantes.

Pet Park

Artículo 49º. El Pet Park es el área destinada para entrenamiento, recreación y esparcimiento de las mascotas caninas, es el área común permitida para la permanencia de las mascotas sin correa. Para seguridad y convivencia de los condóminos y las mascotas, se deberán de respetar las siguientes reglas:

- a. Toda mascota deberá de portar placa de identificación.
- b. Las mascotas deben ser supervisadas en todo momento por sus dueños.
- c. Los propietarios deberán llevar una correa y bolsa de limpieza en todo momento.
- d. Es obligatorio que el propietario recoja las heces del canino inmediatamente.
- e. Se prohíbe ingresar al Pet Park con cualquier tipo de alimento.
- f. Los caninos que utilicen las instalaciones del parque, deberán de estar al día con sus vacunas.
- g. No se permite el ingreso de mascotas hembras en celo.
- h. Por seguridad, las puertas de acceso al parque deberán de permanecer siempre cerradas.
- i. El horario permitido para la estancia de los caninos será a partir de las 06:00 am y hasta las 23:00 horas.
- j. Queda prohibido el ingreso de mascotas con conducta agresiva que puedan poner en riesgo la integridad de los condóminos o las mascotas de los condóminos.
- k. Cualquier daño causado por algún animal será indemnizado por el condómino propietario de la mascota.

Área de Yoga y Gym Urbano

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 50º. El área de yoga y el gym urbano son las áreas destinadas para acondicionamiento físico y el deporte. Todo condómino, arrendatario y/o residente tendrá derecho al uso de las instalaciones y deberá de cumplir con las siguientes disposiciones:

- a. El horario para el uso de las instalaciones será a partir de las 06:00 am y hasta las 21:00 horas.
- b. Las áreas de yoga y gym urbano son de uso exclusivo de los condóminos, arrendatarios y/o residentes. Las instalaciones no podrán ser utilizadas por personas ajenas al Condominio OHANA TULUM.
- c. Queda prohibido utilizar las instalaciones para uso particular con fines de lucro.
- d. En el caso de que algún condómino decida contratar a algún entrenador privado externo al Condominio, deberá de dar aviso al Administrador registrando los datos generales del profesional en deporte, día y hora que pretenda utilizar las instalaciones para su entrenamiento particular. La autorización del ingreso del profesional al Condominio quedará a criterio del Administrador verificado que este servicio particular no intervenga con los derechos de uso de los demás condóminos.
- e. Por seguridad, queda prohibido el uso de las instalaciones a menores de edad.
- f. Para el uso de las instalaciones, el condómino deberá de presentarse con la ropa adecuada, cuidando la moral y buenas costumbres.
- g. El condómino, arrendatario y/o residente será responsable del cuidado de los equipos y en caso de descompostura por caso fortuito o por mala fe, será obligado a restituir al Condominio por los daños causados en las instalaciones.

CAPÍTULO SÉPTIMO

GASTOS Y CARGAS COMUNES

Artículo 51º. Por cargas comunes se entiende el costo que representa la atención y servicios de los bienes comunes. Los Condóminos que están obligados a contribuir al mantenimiento de las áreas comunes, constituirán para ello un Fondo de Administración y Mantenimiento y un Fondo de Reserva. El monto de la aportación que corresponda a cada Condómino para integrar el Fondo de Administración y Mantenimiento, será determinado, en primera instancia por el promovente y una vez entregado el Condominio, el fondo de Administración y Mantenimiento se determinará por acuerdo tomado por la Asamblea de Condóminos.

Será a cargo del citado Fondo de Administración y Mantenimiento el costo de la operación y el mantenimiento de las instalaciones y bienes comunes, incluyéndose, la prestación de los servicios comunes, así como el pago obligatorio de un seguro del condominio contra huracanes.

El Fondo de Reserva deberá tener un mínimo del 20% (veinte por ciento) del presupuesto anual de gastos y se utilizará para cubrir el déficit por los retrasos en los pagos de las cuotas comunes que pudieran ocurrir, para gastos de cobranza de dichas cuotas, así como para gastos de mantenimiento de emergencia.

Las disminuciones debidamente autorizadas en el Fondo de Reserva, deberán ser repuestas dentro de los siguientes dos bimestres a aquél en que se presenten, mediante contribuciones adicionales de los Condóminos.

El presupuesto a que se refiere este Artículo, será actualizado conforme se haga necesario según las condiciones económicas prevalecientes en el País y tomando en cuenta el acuerdo que se tome en la Asamblea General respectiva.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 52º. Son cargos comunes:

- a) Sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio, incluido el personal de limpieza, mantenimiento y vigilancia.
- b) Consumo de agua, energía eléctrica, internet y teléfono de las áreas comunes y demás servicios contratados con terceros.
- c) Impuestos, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el inmueble en calidad de cosa común, incluyendo, entre otros, el Impuesto Predial.
- d) Los gastos de conservación, reparación, modificación y/o remodelación de las diversas partes de propiedad común.
- e) Compra de utensilios, equipo y materiales necesarios para la conservación y limpieza de los bienes comunes del Condominio.
- g) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias.
- h) Los gastos por reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de la mitad del valor total del Condominio, de conformidad con la “Ley”.
- i) La contratación de un seguro del Condominio contra huracanes.
- j) Los cargos que por mantenimiento de áreas y servicios generales del Condominio “OHANA TULUM” se establezcan en la Asamblea correspondiente.
- k) En general todas las que determine la “Ley”, este Reglamento y las que acuerde la Asamblea General de Condóminos.

Estos gastos serán cubiertos por cada Condómino en la proporción que le corresponda, según el área o el bien común de que se trate. En caso de la unidad privativa que tenga construido 2 viviendas, esta pagara un 35% adicional sobre el costo correspondiente de acuerdo al porcentaje de indivisos.

Artículo 53º. La Administración formulará en el mes de enero de cada año, un presupuesto de gastos e ingresos que estará sujeto a la aprobación de la Asamblea General de Condóminos. En él se determinará la cuota mensual que corresponda a cada Condómino para el Fondo de Administración y Mantenimiento, tomando en consideración la parte indivisa que le corresponda en los bienes comunes al Condominio. Dicha cuota será cubierta en pagos mensuales, iguales y sucesivos.

Artículo 54º. Para el arranque de operaciones del Condominio “OHANA TULUM” y como eventualidad única; los Condóminos contribuirán a la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento, debiendo realizar una aportación equivalente a 2 (dos) cuotas mensuales, adicional a la primera cuota mensual corriente.

Artículo 55º. El pago de las cuotas para el Fondo de Administración y Mantenimiento se hará en forma mensual y se hará al Administrador del Condominio en las oficinas de este o bien en la cuenta que por escrito les señale, dentro de los 10 (diez) primeros días del mes en que sea exigible su pago, sin necesidad de previo cobro y contra entrega del recibo correspondiente. El pago de las aportaciones al Fondo de Reserva, así como las Cuotas Extraordinarias, se realizará dentro del término que acuerde la Asamblea de Condóminos y se hará al Administrador dentro de los 10 (diez) primeros días del mes en que sea exigible su pago, sin necesidad de previo cobro y contra entrega del recibo correspondiente.

El Condómino que no cubra el importe de sus cuotas dentro del plazo estipulado en el párrafo anterior, pagará además por concepto de pena convencional por mora, el 5% (cinco por ciento) mensual sobre el monto de la cantidad vencida, y se calculará por meses completos.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 56º. El Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás condóminos y al propio Condominio, podrá ser requerido para que se le obligue a vender sus derechos de propiedad u otro de cualquier índole, hasta en subasta pública como resultado del procedimiento judicial, respetándose, en caso de que aplique, el derecho del tanto que en los términos de "Ley" le otorga a su arrendatario.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrito por el Administrador y el presidente del comité de Vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de Mantenimiento y Administración y de Reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan 2 (dos) o más cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago. El ejercicio de esta acción será aprobado previamente por acuerdo tomado por la Asamblea General de Condóminos.

Artículo 57º. Los condóminos contribuirán a la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento, al Fondo de Reserva del Condominio y a las Cuotas Extraordinarias en proporción al indiviso fijado en la Escritura del Régimen de Propiedad en Condominio, en la cantidad que fije este Reglamento o en la que se fije por acuerdo tomado por la mayoría de votos del total del indiviso, cuando sea modificado el presupuesto de gastos. En caso de la unidad privativa que tenga construido 2 viviendas, esta pagara un 35% adicional sobre el costo correspondiente de acuerdo al porcentaje de indivisos.

Cuando por cualquier causa no se reúna la Asamblea General de Condóminos Anual, seguirá vigente el presupuesto aprobado con anterioridad, el cual se incrementará en la misma proporción en que se hubiera incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores.

Artículo 58º. Conforme a lo establecido por la "Ley", será responsable por cuotas y demás obligaciones pendientes el adquirente de una Unidad Privativa, sin perjuicio de las acciones que le correspondan en contra del enajenante.

CAPÍTULO OCTAVO

DEL NOMBRAMIENTO DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

Artículo 59º. El Administrador será la persona física o moral que en principio será designada por el Desarrollador y, posteriormente, será nombrado por la Asamblea General Ordinaria de Condóminos, en términos de la Ley, de la Escritura Constitutiva y de este Reglamento. Para desempeñar el cargo de Administrador, será necesario:

- I.- En el caso de persona física y siendo condómino, deberá acreditar tener cubiertas sus cuotas;
y
- II.- En el caso de persona física o moral, deberá acreditar experiencia en administración condominal.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 60º. El Administrador se obliga a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que la Ley Federal del Trabajo, Ley del Seguro Social, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Ley del Impuesto sobre la Renta, S.A.R., AFORE y demás ordenamientos legales imponen a los patrones por cuanto a la inscripción y cuotas que deben retener o pagar por técnicos y trabajadores, en caso de que los hubiere, así como la derivada de los trabajos, respecto del personal que empleen para o con motivo de los servicios del propio Administrador.

Artículo 61º. El Administrador del Condominio será el representante de los condóminos en toda clase de asuntos relativos al mismo Condominio, y para tal efecto se le otorgan los siguientes poderes:

- a) Para intentar y desistirse de toda clase de procesos y procedimientos, inclusive amparo.
- b) Para comprometer en arbitrios.
- c) Para transigir.
- d) Para absolver y articular posiciones.
- e) Para recusar.
- f) Para recibir pagos.
- g) Para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistirse de ellas cuando lo permita la "Ley".

Los poderes se deben otorgar en favor del Administrador, con la facultad de sustitución como se establece en el inciso e) de los poderes siguientes:

- a) Para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial de acuerdo con la "Ley", así como los artículos correlativos de los Estados de la República Mexicana, con inclusión de todas aquellas facultades generales y especiales que requieren cláusula especial, en los términos del artículo dos mil quinientos ochenta y siete de los mismos ordenamientos y sus correlativos, similares o equivalentes para todos los Estados de la República Mexicana, mismo que podrán ejercitarse Conjunta o Separadamente. El poder que se otorga podrá ejercitarse ante toda clase de personas y autoridades; ya sean federales, estatales, municipales, empresas descentralizadas o de participación estatal, administrativas militares, laborales y judiciales. Sin limitar la generalidad de lo anterior, el presente poder otorgar facultades expresas para intentar toda clase de juicios y recursos y desistir de ellos, incluso del amparo; para formular posturas en subastas, pujas y adjudicarse bienes en favor de la mandante; para presentar denuncias y querellas, coadyuvar con el Ministerio Público y constituirse en parte civil y presentar toda clase de pruebas, otorgar perdón si procede de acuerdo con la "Ley", para transigir, para someter arbitraje, para articular y absolver posiciones, para recusar jueces, recibir pagos y ejecutar todos los otros actos expresamente determinados por la "Ley", entre los que se incluye representar al Condominio ante toda clase de autoridades y tribunales ya sean penales civiles o administrativos, ante autoridades y tribunales del Trabajo, en especial ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, y para celebrar convenios con el Gobierno Federal y Local, así como para sustituir estos poderes. Las facultades anteriores, se mencionan solamente en forma enunciativa, más no limitativa.
- b) Para abrir cuentas bancarias a nombre del Condominio, girar y designar personas que giren en contra de las mismas.
- c) De Dirección y Administración limitando a las relaciones laborales de los Condóminos con los trabajadores que pudiese contar, en los términos y para los efectos de lo dispuesto en el artículo once de la Ley Federal del Trabajo.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

d) Sustitución y Otorgamiento de Poderes, facultad para sustituir total o parcialmente los poderes generales indicados en los incisos anteriores, con o sin reserva de su ejercicio, así como para otorgar poderes generales o especiales y para revocar los poderes que sustituyan u otorguen.

El mandato a que se refieren los párrafos anteriores, se ejecutará ante particulares y ante toda clase de Autoridades Administrativas y Judiciales, inclusive de carácter Federal y Local y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje Locales y Federales o Autoridades del Trabajo.

Artículo 62º. El Administrador del Condominio deberá garantizar el desempeño de su cargo y el manejo de los fondos a su cuidado, en caso de así ser requerido, con una fianza por un monto equivalente al 10% (diez por ciento) del presupuesto anual de gastos en vigor, misma que deberá ser actualizada cada vez que se modifique el presupuesto. El otorgamiento de la garantía podrá ser exentado por acuerdo de la asamblea de condóminos.

CAPÍTULO NOVENO

FACTULADES, ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

Artículo 63º. El Administrador del Condominio tendrá a su cargo la administración y conservación del Condominio, cuidado y vigilancia de los bienes comunes, de las amenidades, y demás establecidas en el presente reglamento. Como consecuencia tendrá entre otras, las siguientes funciones:

- a) Recaudará de los Condóminos, lo que a cada uno le corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y reserva, Cuotas Extraordinarias, así como la aportación al mantenimiento de las áreas y servicios generales del Condominio “OHANA TULUM” (gastos comunes), entregando comprobantes por cualquier cantidad que reciba.
- b) Cada día último de mes formulará un estado general de cuentas de la administración y semestralmente distribuirá a los condóminos, si es que estos lo requieren, un tanto del resumen correspondiente ha dicho período, recabando constancia de quien lo recibe. El estado de cuenta del Condominio mostrará: (i) Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior; (ii) Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos. (iii) Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente; (IV) Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses; y (v) Relación detallada de las cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del Condominio.
- c) Ejecutará los acuerdos de la Asamblea de Condóminos o del Comité de Vigilancia.
- d) Tomará las medidas necesarias y dictará las disposiciones conducentes para el desempeño de su cometido, siendo sus acuerdos obligatorios para todos los Condóminos.
- e) Organizará y cuidará que se lleve al corriente la contabilidad relativa al inmueble.
- f) Nombrará, ratificará y en su caso removerá al personal administrativo y de servicio del Condominio.
- g) Contratará y vigilará la ejecución de los trabajos que se lleven a cabo en las partes de propiedad común, de cualquier categoría que estas sean.
- h) Contratará un seguro para el Condominio contra huracanes.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- i) Cuando a su juicio los trabajos de reparación sean de importancia y/o de urgencia, podrá ordenar su ejecución.
- j) Recabará y conservará durante el término de 10 años los libros y la documentación relacionada con el Condominio, que en todo tiempo podrán ser consultados por los Condóminos.
- k) Atenderá la operación de las instalaciones y servicios generales.
- l) Exigirá al infractor en base a lo establecido en la "Ley", la reparación de los daños en que incurra.
- m) Realizará todos los actos de administración y conservación del Condominio contratará los servicios que se requieran para tales fines.
- n) Custodiará y llevará el Libro de Actas respectivo.
- o) Convocará a Asamblea en la forma y términos ordenados por este Reglamento y presentará para su aprobación el estado de cuentas correspondiente.
- p) Realizará todas las actividades que le sean encomendadas por la "Ley", la Escritura Constitutiva del Condominio este Reglamento o la Asamblea General de Condóminos.
- q) Contratará al personal debidamente capacitado para que se integre el Programa Interno de Protección Civil para el Condominio, y se conformen los Comités de Protección civil y de Seguridad Pública.
- r) Cuidará con la debida observancia de las disposiciones de la Ley, el cumplimiento de este Reglamento y de la escritura constitutiva y exigirá el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de las autoridades que correspondan y de los Condóminos y/o terceros que considere;
- s) Iniciará los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente Ley, a la escritura constitutiva o al reglamento;

Artículo 64º. Cuando la asamblea de condóminos designe una nueva Administración, la saliente deberá entregar, en un término que no exceda de 15 (quince) días naturales al día de la designación, todos los documentos, incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual sólo podrá posponerse por resolución judicial, debiéndose levantar un acta circunstanciada de la misma.

Artículo 65º. El Administrador tendrá, respecto de los bienes comunes, facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración con facultad de absorber posiciones y las demás señaladas en el presente instrumento, requiriéndose para cualquier otra facultad especial no señalada, acuerdo tomado por la mayoría de los votos representados en Asamblea.

Artículo 66º. El Administrador será removido por la Asamblea en caso de incumplimiento de las funciones que se le encomiendan a juicio de la propia Asamblea, sin perjuicio de la reparación de los daños y/o perjuicios por los que sea responsable o porque así lo lleve a determinar la asamblea.

CAPÍTULO DÉCIMO

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

Artículo 67º. La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del Condominio y sus decisiones legalmente adoptadas serán válidas y obligatorias, aún para los ausentes y disidentes.

Artículo 68º. Para los efectos de las Asambleas, tendrán el carácter de Condóminos las personas físicas o morales que sean propietarias de una o más Unidad(es) Privativa(s).

Artículo 69º. Todos los Condóminos tendrán derecho a concurrir con voz y voto a las Asambleas, ya sea personalmente, a distancia en modo virtual, o mediante apoderado constituido en escrito privado firmado ante dos testigos, o por poder otorgado en Escritura Pública, respetando lo establecido al respecto en la "Ley". Los arrendatarios o usuarios de la Unidad Privativa tendrán a su vez el derecho a concurrir con voz y voto a las Asambleas, en cuanto les haya sido otorgada la representación del Condómino o delegadas obligaciones de este último.

Los copropietarios de una Unidad Privativa deberán designar un representante común.

Para poder tener voto en las Asambleas, el Condómino deberá estar al corriente en el pago de sus Cuotas Ordinarias, Extraordinarias, de Fondo de Reserva, Intereses Moratorios, o cualquier otra que se haya determinado en Asamblea de Condóminos.

Artículo 70º. Las Asambleas deberán ser convocadas por el Administrador con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que deban celebrarse y se observarán las siguientes reglas:

- a) La convocatoria contendrá el día, hora y lugar que se fije para la celebración de la Asamblea, así como la especificación del tipo de Asamblea de que se trate.
- b) Se insertará el orden del día y la especificación de los asuntos a tratar. Aquel asunto que afecte a más de un Condómino y que no se encuentre contemplado en el orden del día, no será resuelto en la Asamblea, aun cuando se pueda tratar en Asuntos Generales.
- c) La convocatoria se notificará por escrito a los condóminos y usuarios en cada una de las Unidades Privativas y/o por medios electrónicos. En el caso de que sea imposible localizar al condómino, la convocatoria será fijada a la entrada de su unidad, haciendo esto las veces de notificación personal, además se fijará en lugar visible un ejemplar de la convocatoria.
- d) Se requerirá de un mínimo del 25% de los Condóminos, para que sea viable solicitar que se reúna la Asamblea del Condominio "OHANA TULUM" en fecha extraordinaria a lo expuesto en el presente Reglamento.

Artículo 71º. No se requerirá de convocatoria cuando concurren el 100% de los condóminos a la Asamblea.

Artículo 72º. Toda resolución que se tome, en la Asamblea General de Condóminos bien sea Ordinaria o Extraordinaria, deberá de ser aprobada por la mayoría de los votos presentes.

Las resoluciones que apruebe la Asamblea General de Condóminos, deberán de ser respetadas y ejecutadas por los ausentes y disidentes.

El quórum de asistencia de la Asamblea Ordinaria, será el siguiente:

- a) En primera convocatoria se requerirá de una asistencia de 75% (setenta y cinco por ciento) de los condóminos.
- b) Si la Asamblea Ordinaria no se hubiera podido celebrar en virtud de la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria que se entenderá legalmente reunida con la mayoría simple del total de los condóminos que representen el 51% (cincuenta y uno por ciento).

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- c) En caso de tercera convocatoria la Asamblea Ordinaria se declarará legalmente instalada con los condóminos que se encuentren presentes.

El quórum de asistencia de la Asamblea Extraordinaria, será el siguiente:

- a) En primera convocatoria se requerirá de una asistencia del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los condóminos.
- b) Si la Asamblea Extraordinaria no se hubiera podido celebrar en virtud de la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria, en la cual se requerirá del 65% (sesenta y cinco por ciento) de los condóminos.
- c) En caso de tercera convocatoria, la Asamblea Extraordinaria se declarará legalmente instalada con el mismo quórum de asistencia requerido para este tipo de asambleas en segunda convocatoria.

Lo anterior, siempre y cuando el presente Reglamento o la Ley no exija quórum mayor para resolver sobre el asunto de que se trate, ya que en tal supuesto la Asamblea se considerará legalmente instalada si está representado el indiviso requerido para resolver sobre el particular.

Las convocatorias podrán elaborarse para el mismo día y con diferencia de tiempo de su celebración mínimo de treinta minutos.

Artículo 73º. No se requerirá de nueva convocatoria, cuando en Asamblea legalmente instalada se acuerde diferir para fecha posterior la continuación de la misma, siempre que no se traten asuntos diversos.

Artículo 74º. En las Asambleas, cada Condómino tendrá un número de votos igual al porcentaje al indiviso que su unidad represente respecto del total de la superficie total de áreas Privativas del Condominio, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias.

Artículo 75º. Las resoluciones se tomarán por mayoría de los votos representados en la Asamblea. Dichos votos se emitirán en forma directa, ya sea personalmente o mediante un apoderado.

En caso de que, por empate en la votación entre los concurrentes a la Asamblea, no sea posible tomar un acuerdo, el Presidente de la Asamblea tendrá Voto de Calidad, siendo los acuerdos así tomados válidos y respetados por los Condóminos, aún por los que no hubieran asistido a la Asamblea.

Artículo 76º. En las Asambleas fungirá como Presidente la persona que designen los presentes por mayoría de votos y como Secretario el Administrador. En ausencia de este último, la persona que designen los Condóminos presentes.

Artículo 77º. En cada Asamblea el Secretario levantará un acta que se asentará en el libro autorizado y será firmada por el Presidente de la Asamblea, por el Secretario y por el o los escrutadores designados. No se requerirá la firma del Secretario en el caso en que la Asamblea se haya celebrado ante la fe de un Notario Público.

Artículo 78º. La Asamblea General Ordinaria se celebrará cuando menos una vez al año, durante los tres primeros meses del año y tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Nombrar y remover al Administrador.
- b) Examinar y en su caso aprobar, el presupuesto de gastos.
- c) Establecer las cuotas a cargo de los Condóminos para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.

CONDOMINIO "OHANA TULUM"

- d) Examinar y en su caso aprobar, las cuentas que presente el Administrador.
- e) Autorizar al Administrador para realizar las obras puramente voluntarias, entendiéndose por éstas aquellas que no resulten indispensables para el buen funcionamiento del Condominio.
- f) Modificar el interés moratorio que causen las cuotas a cargo de los Condóminos.
- g) Nombrar y remover al Comité de Vigilancia, de conformidad con lo establecido en los Artículos Quincuagésimo Primero y Segundo.
- h) Nombrar al Presidente del Comité de Vigilancia, quien tendrá la representación del Condominio en la Asamblea del Condominio "OHANA TULUM"
- i) Resolver sobre los asuntos que afecten al interés común y que no estén reservados a otros órganos.
- j) Establecer y en su caso modificar los honorarios que percibirá el Administrador.
- k) Reglamentar el uso de las áreas de propiedad común, incluyendo la autorización para arrendar o conceder el uso temporal de tales áreas.

La Asamblea Extraordinaria resolverá sobre los siguientes asuntos:

- a) Sobre cualquier acto no reservado para la Asamblea General Ordinaria.
- b) Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio, en los términos que se establece en la "Ley", excepto por los usos no deseados.
- c) Modificar cualquier disposición del presente Reglamento.
- d) Los que conforme a la "Ley" y al Reglamento, requieren mayoría calificada, para lo cual, la convocatoria deberá indicar en la Orden del Día, las modificaciones que se propongan. El quórum para declarar legalmente instalada la Asamblea, será el que determine según sea el caso la Ley, la Escritura Constitutiva o el presente Reglamento

Por otro lado, las sanciones establecidas en el presente Reglamento y en la Ley se aplicarán independientemente de las que se impongan por la violación de otras disposiciones aplicables, sin embargo, la asamblea podrá resolver en una reunión especial convocada para tal efecto, y por acuerdo de quienes representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del pro indiviso del Condominio, que se tomen las siguientes medidas, independientemente que el Administrador ya haya iniciado las acciones y procedimientos correspondientes:

- I.- Iniciar las acciones civiles correspondientes para exigir al condómino que incumpla con las obligaciones establecidas en el presente reglamento, en la Ley, o las contenidas en la escritura constitutiva o en los acuerdos de la propia asamblea, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones independientemente a la facultad otorgada con anterioridad al Administrador.
- II.- En caso de que dicho incumplimiento sea reiterado o grave, se podrá demandar, la imposición de las sanciones pecuniarias que se hubieren pactado. Previo a la realización de la asamblea que resuelva alguna de esta medida el Administrador deberá haber convocado al condómino afectado y solicitarle que cumpla con sus obligaciones dentro de los 5 días hábiles siguientes al requerimiento que por escrito se le haya realizado y le haya sancionado en la forma y términos de este Reglamento y la Ley,

Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la asamblea general ya sea ordinaria o extraordinaria, en los siguientes casos:

- I.- Por la falta de pago de dos cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

- II.- La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- II.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo, se haya condenado al pago de daños y/o perjuicios a favor del Condominio y éstos no hayan sido cubiertos.

En estos supuestos no serán considerados para el quórum de instalación de la asamblea o votaciones.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 79º. El Comité de Vigilancia estará integrado por tres condóminos del Condominio OHANA TULUM y en un principio serán designados por el Desarrollador y posterior serán designados por la Asamblea, los cuales prestarán sus servicios sin remuneración alguna.

Para ser miembro de este Comité y poder asistir con voz y voto a las juntas de este Comité, será necesario ser Condómino y encontrarse al corriente en el pago de Cuotas Ordinarias, Extraordinarias, de Fondo de Reserva, Intereses Moratorios, o cualquier otra que se haya determinado en Asamblea de Condóminos.

El Comité de Vigilancia tendrá las atribuciones siguientes:

- a) Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea.
- b) Dar su conformidad para que el Administrador realice las obras previstas en la “Ley”.
- c) Verificar el buen funcionamiento y uso adecuado de las áreas de uso común.
- e) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la Asamblea.
- f) Constatar la inversión del fondo de reserva.
- g) Informar a la Asamblea de conformidad con los reportes del Administrador de los incumplimientos en que incurran los Condóminos.
- h) Convocar a Asamblea de Condóminos cuando el Administrador no lo haga dentro de los tres días siguientes a su requerimiento, observando en todo caso lo previsto para las convocatorias.
- i) Nombrar a un Administrador interino, en caso de ausencia, renuncia o remoción del Administrador nombrado por la Asamblea de Condóminos.
- j) Las demás que se deriven de la “Ley”, este Reglamento, o le confiera la Asamblea.

Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su cargo un año o hasta que los posteriores sean designados y sólo podrán ser removidos por acuerdo tomado por mayoría de votos representados en Asamblea.

Artículo 80º. El Presidente del Comité de Vigilancia, será elegido por mayoría representada en Asamblea General de Condóminos y tendrá la representación de estos en la Asamblea del Condominio “OHANA TULUM” para lo cual tendrá las facultades de representación de un apoderado general de los Condóminos, para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, con facultades de absolver posiciones y con el poder especial que requiera para comprometer y fijar la participación en los gastos de mantenimiento de las áreas y bienes de servicio general del CONDOMINIO “OHANA TULUM”, a cargo del mismo y tal y como se establece en la cláusula Trigésimo Cuarta.

CAPÍTULO DECIMO SEGUNDO

DE LA EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL CONDOMINIO

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Artículo 81º. El Condominio objeto de este reglamento sólo se puede extinguir en los siguientes casos:

- a) Por acuerdo tomado por el cien por ciento del Total del Indiviso.
- b) Porque la totalidad de las Unidades Privativas que lo constituyen pasen a ser propiedad de un mismo propietario, que declare formalmente su voluntad de poner fin al Condominio.
- c) Porque el inmueble amenace ruina o sufra una destrucción total o parcial y soliciten la extinción del Régimen de Propiedad en Condominio, quien o quienes tuvieron derecho, en términos de la “Ley”.

En estos casos deberá efectuarse la correspondiente cancelación de la inscripción del Condominio en el Registro Público de la Propiedad, con la salvedad de la asunción de obligaciones respecto al Condominio “OHANA TULUM”.

Artículo 82º. Todos los actos, operaciones y gestiones inherentes a la extinción y liquidación del Condominio, deben ser realizados por el Administrador del mismo.

En todos los casos, el Administrador o liquidador estará sujeto en la fase de extinción y liquidación, a los acuerdos de la Asamblea.

CAPÍTULO DECIMO TERCERO

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Artículo 83º. Los Condóminos son responsables por los daños y/o perjuicios que causen ellos mismos, sus inquilinos o cualquier otro ocupante de su unidad privativa.

Artículo 84º. La Asamblea de Condóminos, sin perjuicio de las responsabilidades en que incurran los Condóminos, podrá acordar que, en caso de incumplimiento de obligaciones, se ejerza en contra del Condómino, la acción a que se refiere la “Ley” y las demás medidas que proceden conforme a derecho y a este Reglamento.

Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y/o pena convencional que se haya estipulado en asamblea o en el reglamento, si va suscrita por el Administrador y el presidente del comité de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos de pago, así como de copia certificada por fedatario público, del acta de asamblea general relativa y/o del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan dos cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

Artículo 85º. Queda prohibido a los Condóminos propietarios de las Unidades Privativas ubicadas dentro del Condominio:

- a) Colocar anuncios, letreros e instalaciones que contravengan lo dispuesto en el presente Reglamento y que no estén previamente aprobado por el Administrador.
- b) Colocar basura o cualquier material, así como efectuar cualquier tipo de construcción en el exterior de su Unidad Privativa y que afecte la imagen urbana.
- e) Utilizar su Unidad de Propiedad Exclusiva para cualquier uso no deseado como se establece anteriormente.

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

- f) Las demás establecidas y pactadas en el presente reglamento y en la escritura constitutiva y con el desarrollador y/o promotor

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 86º. Lo no previsto en el presente Reglamento será decidido de acuerdo con la Escritura Constitutiva del Condominio, por la Asamblea y por la “Ley” y en su caso por las disposiciones de compraventa correspondiente.

Artículo 87º. Cualquier controversia que se suscite ya sea entre los Condóminos o entre uno o varios de los Condóminos y el Administrador del Condominio “OHANA TULUM”, se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes con sede en el Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, renunciando de manera expresa e irrevocable a cualquier otro fuere que por razón de su domicilio, presente o futuro, o por cualquier otra causa, pudiera corresponderles.

Artículo 88º. Para modificar el presente Reglamento, la convocatoria deberá indicar en la Orden del Día, las modificaciones que se propongan, mismas que sólo podrán llevarse a cabo siempre y cuando sean aprobadas por el 85% del total del indiviso del Condominio.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- “Proyectos Peninsulares Luum, S.A.P.I. de C.V.

en su carácter de Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio, será quien designe el presupuesto anual del Condominio hasta en tanto no enajene la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva, fijando las cuotas de mantenimiento que con base al indiviso deberá cubrir cada condómino, debiéndose hacer el primer pago al momento en que así lo decida este.

SEGUNDO.- Cada Condómino por el simple hecho de firmar la escritura correspondiente a la adquisición de su Unidad de Propiedad Exclusiva, acepta por este simple hecho los derechos, obligaciones y cargas que sobre la propiedad exclusiva que adquiere.

TERCERO.- El Constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio, designa con fundamento en la Ley como primer Administrador del Condominio “OHANA TULUM”, a la persona moral **CONDOMINIOS OHANA TULUM MANZANA 907 A.C.**, quien permanecerá en el encargo hasta en tanto el Constituyente no enajene la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio. Asimismo, el Administrador podrá delegar sus facultades o subcontratar a una persona física o moral con la finalidad de fungir como administrador del Condominio. Lo anterior, con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y conservación de las áreas y bienes comunes del Condominio.

CUARTO.- El Constituyente será quien designe al primer Comité de Vigilancia del Condominio, órgano colegiado que permanecerá en su encargo por un periodo de 3 (tres) años o hasta en tanto el Constituyente no enajene la totalidad de las unidades de propiedad exclusiva del Condominio. Transcurrido dicho plazo, la

CONDOMINIO “OHANA TULUM”

Asamblea General de Condóminos tendrá la facultad de ratificar y/o prorrogar el nombramiento por periodos iguales.

QUINTO. - Siempre que el Constituyente conserve en propiedad al menos una de las Unidades de Propiedad Exclusiva, podrá elegir anualmente entre:

- a. Cumplir con el pago de cuotas condominales, conforme a indiviso, de todas aquellas Unidades de Propiedad Exclusiva que aún se encuentren bajo su dominio, o bien;
- b. Pagar la diferencia, o el déficit que pudiera llegar a existir, entre el monto de total recaudado de las cuotas condominales, conforme a indiviso, de todas las otras Unidades de Propiedad Exclusiva enajenadas o vendidas y que están sujetas al pago de cuotas condominales y el monto efectivo de los gastos efectuados por la Administración, respecto a las Áreas Comunes o Bienes de Uso Común del Condominio durante el ejercicio social.

SEXTO. - El Constituyente, en todo momento podrá hacer recorridos sobre las Áreas Comunes o Bienes de Uso Común con los clientes potenciales, anunciar o promover las Unidades de Propiedad Exclusiva que conserve bajo su dominio, instalar oficinas de promoción, ventas y atención al cliente en cualquiera de sus Unidades de Propiedad Exclusiva.

SÉPTIMO. - Para el desarrollo de sus funciones, el Comité de Arquitectura del Condominio **OHANA TULUM** que será designado por el Constituyente, podrá auxiliarse de personal capacitado adicional que llegare a necesitarse. Es requisito indispensable depositar ante la Administración del Condominio, un importe equivalente a la cantidad que resulte de multiplicar \$25.00 (veinticinco pesos 00/100 M.N.) más I.V.A. por cada metro cuadrado de construcción de que conste cada proyecto a realizar en cada una de las unidades de propiedad exclusiva.

Asimismo, los miembros del Comité de Arquitectura que designe el Constituyente, tendrán la facultad de modificar y/o adicionar los artículos que consideren necesarios al Reglamento de Arquitectura con la finalidad de aplicar las disposiciones y normas arquitectónicas dentro del Condominio OHANA TULUM, facilitando la coordinación y convivencia entre las propias obras en ejecución y los condóminos.

REGLAMENTO DE ARQUITECTURA PARA EL CONDOMINIO "OHANA TULUM"

UBICADO EN LOTE 005 MANZANA 907 REGIÓN 013 MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. Las disposiciones de este Reglamento y las normas urbanas y paisajísticas, así como los criterios de diseño que emitan el Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio OHANA TULUM, se aplicarán a las construcciones que se realicen dentro de los lotes del Condominio OHANA TULUM.

Las disposiciones generales de este Reglamento tienen por objeto:

- 1) garantizar la calidad visual y espacial del Condominio OHANA TULUM.
- 2) garantizar la calidad urbano ambiental, incluyendo normas de regulación para las áreas verdes y de protección a las especies nativas.
- 3) regular el ordenamiento propio de las obras y la buena convivencia entre las mismas y los condóminos residentes.
- 4) ser vínculo normativo entre el Reglamento de Administración y el Reglamento de Construcción del Condominio.

ARTICULO 2. Están obligados al cumplimiento de este reglamento todos los propietarios de los lotes del desarrollo OHANA TULUM que lo integran. Por el solo hecho de adquirir una unidad de propiedad exclusiva dentro del Condominio OHANA TULUM, reconocen tácitamente su obligación de cumplir y respetar el Reglamento que se emite y que forma parte integral del Condominio OHANA TULUM.

ARTICULO 3. El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, estudios geotécnicos, topografía, remoción vegetal, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, mejoras, cuidado y manejo de especies vegetales; ubicadas dentro del Condominio OHANA TULUM.

CAPÍTULO SEGUNDO

INFRAESTRUCTURA CONDOMINAL

ARTICULO 4. El Condominio OHANA TULUM cuenta con la infraestructura urbana de pavimentación de la vialidad interior, guarniciones, banquetas, red de agua potable, alcantarillado, electrificación, red subterránea para la telefonía, alumbrado en vialidades y las áreas comunes. Los servicios de infraestructura condominal son los que a continuación se describen:

- 1) **Barda perimetral.**- es un bien común del Condominio OHANA TULUM que limita el terreno del Condominio. Los condóminos cuyas unidades de propiedad exclusiva colindan con la barda perimetral de uso común, podrán ocuparse del buen estado y mantenimiento de esta. Quedando estrictamente prohibido utilizar la barda perimetral como apoyo de elemento estructural o edificar sobre la misma.
- 2) **Red subterránea.** - con el objetivo de evitar la contaminación visual no podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos. Es responsabilidad de cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solucionar su propia instalación, así como los trabajos de interconexión a la red general del Condominio y la contratación del servicio requerido.
- 3) **Electrificación.**- el suministro de energía eléctrica de cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará en media tensión. Por lo tanto, corresponderá a cada uno de los propietarios adquirir los implementos eléctricos y toda la instalación que la rodea, así como el contratar su propia acometida eléctrica y realizar los trámites para obtener de la Comisión Federal de Electricidad, la instalación de una toma de energía eléctrica.
- 4) **Agua.**- corresponde a cada uno de los condóminos solucionar su propia instalación, así como los trabajos de interconexión a la red general del Condominio y la contratación del servicio con la autoridad correspondiente del Estado de Quintana Roo. Las autorizaciones que se requieran sobre el uso y explotación de mantos acuíferos para alberca, pozos y otros, quedarán bajo la absoluta responsabilidad de cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva.
- 5) **Drenaje.**- será responsabilidad de cada condómino la de solucionar la disposición de aguas residuales de su vivienda por lo que deberá de contar las ecotecnias adecuadas para las descargas y tratamiento de aguas negras y grises utilizando biodigestores autolimpiables o instalando un sistema de tratamiento de aguas residuales doméstico. Queda prohibido la construcción de fosas sépticas.
- 6) **Telefonía, televisión por cable, internet.**- con el objetivo de evitar el deterioro de las áreas comunes por la intervención de múltiples compañías proveedoras de servicios ya sea de teléfono, cable, internet; y para garantizar el adecuado servicio y control de dichas empresas,

corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar única y exclusivamente los servicios de las compañías Telmex e izzi si llegara a ser el caso.

- 7) **Banquetas y guarniciones.-** el Condominio OHANA TULUM, cuenta con banquetas y guarniciones. Es responsabilidad de los condóminos la reparación de las banquetas en caso de que estas sean dañadas o fracturadas durante el proceso de construcción o intervención de una obra en su propia unidad de propiedad exclusiva. Queda prohibido la proyección de rampas de acceso vehicular sobre las aceras, así como modificar o cambiar el diseño, acabado, color y dimensiones de las mismas. En todo momento se deberá de respetar el diseño de banqueta original, la cual se indica en el anexo C del presente reglamento.

CAPÍTULO TERCERO

DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y ARQUITECTURA

ARTICULO 5. En términos de este Reglamento, el Comité de Construcción y Arquitectura de OHANA TULUM es el encargado de vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente reglamento. Es el responsable de emitir las autorizaciones de cualquier tipo de proyecto, construcción, remodelación, ampliación o mejoras dentro del Condominio OHANA TULUM. Así mismo, tendrá las facultades de imponer sanciones correspondientes a las obras o al condominio por el incumplimiento del presente Reglamento. Los integrantes de este Comité deberán de contar con la experiencia en construcción, diseño urbano y arquitectónico.

ARTICULO 6. Para el ejercicio de sus funciones, el Comité de Construcción y Arquitectura, podrá auxiliarse de personal externo profesional y capacitado.

ARTICULO 7. El Comité de Construcción y Arquitectura tendrá las siguientes facultades:

- 1) Revisar que los proyectos arquitectónicos que se pretendan construir dentro del Condominio OHANA TULUM cumplan con el presente reglamento.
- 2) Otorgar el visto bueno, observar y en su caso rechazar los proyectos arquitectónicos de las obras nuevas, ampliaciones, modificaciones, remodelaciones y/o demoliciones que se pretendan realizar mediante oficio escrito y por medios electrónicos.
- 3) Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente, obligándose a informar de lo resultante a la Asamblea General de Condóminos.
- 4) Solicitar al condómino que corresponda la fianza o algún tipo de garantía que sea equivalente a 465 salarios mínimos para asegurar la buena ejecución de las obras y el apego de la construcción al proyecto previamente aprobado por el Comité de Construcción y Arquitectura.

- 5) Emitir constancia de buen término de las obras y liberar la fianza o en su caso el depósito de garantía que el condómino haya otorgado en favor de la Administración por inicio de obra nueva.
- 6) Llevar el control y registro de los proyectos aprobados, las obras en ejecución y las obras terminadas.
- 7) Reportar al Administrador del condominio, a la Asamblea General y al Desarrollador, el status de los proyectos y las obras activas.
- 8) Coadyuvar con el Administrador para la buena convivencia entre las obras y los condóminos residentes.
- 9) Coadyuvar con el Administrador para el control de las obras y la corrección de las malas prácticas que conlleven al deterioro de las áreas comunes.
- 10) Realizar visitas de supervisión periódicas a las obras y vigilar que las obras en proceso de construcción cumplan en estricto apego al proyecto previamente autorizado por el Comité.
- 11) Observar, notificar y/o sancionar aquellas obras que incumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento durante su proceso de construcción.
- 12) Coadyuvar con las Autoridades correspondientes para el cumplimiento del presente reglamento, el reglamento de construcción del Municipio de Tulum y la legislación en materia de diseño y construcción.
- 13) Reservarse la facultad de otorgar el visto bueno a la obra, en caso de que aún habiendo cumplido con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio no cumpla con la calidad estética y el espíritu arquitectónico del Condominio OHANA TULUM.

ARTICULO 8. El Comité de Construcción y Arquitectura podrá notificar y/o sancionar el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, resolviendo a través de citatorio, apercibimiento o requerimiento:

- a. La modificación y/o rectificación de una obra que se esté llevando a cabo.
- b. La suspensión parcial o total de la obra.
- c. La aplicación de fianza u otro tipo de garantía que sea equivalente y que se haya constituido para garantizar el cumplimiento, ejecución de las obras y el apego de la construcción al proyecto previamente aprobado por el Comité..
- d. La demolición de la obra.
- e. Proceder administrativamente y/o legalmente contra quien resulte responsable por el incumplimiento de las normas.

CAPÍTULO CUARTO

USO DE SUELO, RESTRICCIONES Y DENSIDADES

ARTICULO 9. El Condominio OHANA TULUM está constituido como un Desarrollo Residencial con lotes unifamiliares y multifamiliares, estos últimos con densidad máxima de 2 viviendas. Su uso de suelo es H4 (habitacional de alta densidad). Todas las construcciones que se realicen dentro del Condominio OHANA TULUM, deberán de sujetarse a los parámetros urbanísticos correspondientes al uso de suelo H4 y que se encuentra legalmente establecido y autorizado por la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, y se establece el área máxima de desplante y de ocupación (cos) que deberá de respetar cada lote, así como la superficie máxima de construcción total (cus), el número de niveles y altura máxima permitida, restricción frontal, lateral y de fondo.

ARTICULO 10. Para el efectivo cumplimiento de las normas aplicables a los lotes que pertenecen al Condominio OHANA TULUM, se establece que los valores permitidos serán del 60% para el COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO y hasta 1.70% para el COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS). Los diseños o edificaciones que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS, se considerarán incompatibles con el concepto del desarrollo OHANA TULUM y no serán aprobados por el Comité de Construcción y Arquitectura.

ARTICULO 11. En ningún caso el Comité de Construcción y Arquitectura podrá aprobar ni permitir extensión alguna a la superficie de construcción máxima permitida. El desplante de las construcciones no deberá exceder de la superficie resultante de las aplicaciones del COS establecido para cada uno de los lotes, en función de sus características particulares.

ARTICULO 12. En el caso de que el condominio desee realizar ampliaciones o construcción futura, estas podrán realizarse siempre y cuando esten dentro de los límites máximos permitidos y nunca rebasar el COS y CUS que le corresponde a dicho lote.

ARTICULO 13. Cada unidad de propiedad exclusiva o lote del Condominio OHANA TULUM, están sujetos a las restricciones aplicables de acuerdo a su uso de suelo H4. Las construcciones que se realicen dentro de los lotes del Condominio deberán de respetar su separación del perímetro de lote de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- 1) Restricción frontal: deberá de respetar una separación de 3 mts a partir de su límite de propiedad colindante con la vialidad. Sobre esta restricción solo se permitirá la construcción de "no cubierta" de estacionamiento Gy accesos. Sobre esta línea de restricción no se permiten volados de segundos pisos. Las estructuras de tipo semifijos como pergolados o velarías son considerados elementos de construcción, por lo tanto queda prohibido el desplante de cubiertas semifijas sobre la restricción frontal del lote.

- 2) Restricción lateral izquierdo: Toda construcción deberá de respetar una distancia mínima de .80 mts libre de construcción a partir de su límite de propiedad lateral izquierdo, pudiéndose desplantar las construcciones desde su límite de propiedad lateral derecho.
- 3) Restricción posterior: es la distancia mínima a respetar libre de construcción a partir de su límite de propiedad posterior. Toda construcción deberá de respetar una distancia de 3.00 mts. Se prohíbe la proyección de volados o aleros sobre esta restricción posterior. Se podrán proyectar albercas, jacuzzis o cuerpos de agua. Se podrá proyectar elementos semifijos como pergolados siempre y cuando estas no rebasen una altura de 2.80 mts como máximo.

ARTICULO 14. El Condominio OHANA TULUM, siendo un desarrollo de vocación habitacional que cuenta con lotes unifamiliares y lotes multifamiliares, siendo estos últimos de densidad para 2 viviendas; se prevén en el presente reglamento parámetros específicos referente a la altura máxima permitida y el número de niveles para cada construcción en función a la densidad de cada lote en cuestión. Los parámetros permitidos en alturas son:

- a. **Lotes unifamiliares:** el número de niveles permitidos a desplantar será de 2 (dos) niveles desarrollados en una altura máxima de 9.00 mts. Esta medida será considerada a partir del nivel de banqueta. El proyecto arquitectónico podrá contemplar sótano y mezzanine y estos no serán cuantificados como nivel adicional. Podrá desarrollar, adicional a su planta baja y primer nivel, un área de roof siempre y cuando esta sea destinada al uso de servicio y amenidad para la propia vivienda y no área de habitación. Podrá cubrir o techar el área de roof con estructura tipo losa de concreto solo en un 20% del total del área de azotea y hasta un 40% utilizando elementos semitransparentes o semifijos tipo pérgolas o palapas siempre y cuando estos no rebasen la altura máxima permitida de 9.00 mts.
- b. **Lotes multifamiliares:** de conformidad a la densidad de 2 viviendas que le corresponden a cada lote multifamiliar, estos podrán desplantar hasta 3 (tres) niveles desarrollados en una altura máxima de 12.00 mts a partir del nivel de banqueta. Los sótanos o mezzanines, no serán considerados nivel adicional. Los lotes multifamiliares podrán desarrollar un área de roof siempre y cuando sus áreas techadas no rebasen la altura máxima permitida y las áreas desarrolladas en roof sean al uso de servicio y amenidad para las viviendas y no de área habitacional. Podrá cubrir o techar el área de roof con estructura tipo losa de concreto solo en un 20% del total del área de azotea y hasta un 40% utilizando elementos semitransparentes o semifijos tipo pérgolas o palapas, siempre y cuando estos no rebasen la altura máxima permitida de 12.00 mts.

CAPÍTULO QUINTO

BARDAS

ARTICULO 15. Con el fin de homologar la imagen urbana del Condominio OHANA TULUM toda construcción deberá de respetar las restricciones establecidas en el presente reglamento en cuanto a bardas se refiere, y estas son las siguientes:

- a. No se permite la construcción de bardas perimetrales en su límite de propiedad colindante con su frente principal del predio.
- b. Las bardas laterales y posteriores no podrán rebasar la altura de 2.20 mts y sobre estas no podrá desplantarse elementos semitransparentes como herrería, bajareques, o cualquier otro elemento que eleve la altura máxima permitida.
- c. Toda barda deberá de ser construida a base de block de concreto en su espesor de 15 cm acabado final en pasta o pintura color blanco.
- d. El desplante de las bardas laterales será a partir de los 3.50 mts de la restricción frontal. Como elemento divisorio entre lotes se podrá utilizar arbustos de media altura a partir de su límite con frente de calle 3.50 mts en línea recta hacia el fondo del predio.
- e. Se prohíbe el uso de malla ciclónica galvanizada, alambres de púas, herrería, rejas, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las construcciones. Solo se considera como excepción a este punto, la necesidad durante el período de construcción que el lote deberá de estar cercado y protegido en todo su perímetro con cercado provisional que deberá de ser retirado al concluir la obra.

CAPÍTULO SEXTO

ARQUITECTURA, MATERIALES Y ACABADOS

ARTICULO 16. Se podrán presentar diversos estilos arquitectónicos siempre y cuando estos, a juicio del Comité de Construcción y Arquitectura, no demeriten o distorsionen el contexto y la calidad respecto a las demás edificaciones y la imagen urbana del Condominio OHANA TULUM. Todas las fachadas incluyendo azoteas, deberán de terminarse completamente empleando formas y materiales que integren al medio ambiente y den continuidad a la Arquitectura estilo Tulum, ver "Anexo B"

ARTICULO 17. Queda prohibido los estilos arquitectónicos tipo colonial, clásico, neoclásicos o cualquier otro que no represente el concepto del Condominio OHANA TULUM.

ARTICULO 18. Los proyectos o construcciones deberán de respetar la paleta de colores, materiales y acabados en fachadas indicados en el "Anexo A" del presente reglamento

CAPÍTULO SEPTIMO

INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS

ARTICULO 19. Todo proyecto deberá de separar las aguas residuales de las aguas pluviales, estas últimas deberán ser descargadas a su propio pozo de absorción, de igual forma las albercas y espejos de agua.

ARTICULO 20. Cada unidad de propiedad exclusiva cuenta con muretes al pie de lote donde se refiere la nomenclatura que le corresponde a cada predio, así como también da servicio para el suministro de energía eléctrica; en el caso de los lotes con densidad a dos viviendas, estos tendrán la opción de colocar sus dos medidores respetando siempre el diseño de murete autorizado por el Condominio OHANA TULUM de conformidad al Anexo C. Es responsabilidad de cada uno de los propietarios la de realizar los trabajos de conexión a la red general así como la de solicitar de manera particular el suministro de energía eléctrica y cubrir las aportaciones solicitadas por la Comisión Federal de Electricidad para la conexión y contratos de servicios.

ARTICULO 21. En tanto no exista la infraestructura urbana de servicio entubado de agua potable y alcantarillado proporcionado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado en el Condominio OHANA TULUM, las unidades de propiedad exclusiva podrán obtener el recurso hídrico necesario para dar servicio a su unidad mediante pozos de agua para la extracción subterránea del vital líquido siempre y cuando existan los permisos correspondientes de las autoridades facultadas para ello.. Podrá optar por la contratación de pipas de agua para el suministro a su unidad privativa.

ARTICULO 22. En tanto no exista la infraestructura urbana para el servicio público de saneamiento y alcantarillado proporcionado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado, cada construcción en las unidades de propiedad exclusiva deberá de contar con biodigestor o cualquier otro sistema de tratamiento de aguas residuales domésticas. Este sistema debe limpiarse con las empresas correspondientes cuantas veces sea necesario de manera anual para evitar malos olores.

ARTICULO 23. Cualquier instalación en azotea, ya sea de tinacos, paneles solares, equipos de aires acondicionados, antenas o cualquier otro, deberán ser integrados al diseño arquitectónico ocultos a la vista desde el exterior.

CAPÍTULO OCTAVO

PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN

ARTICULO 24. Todo condómino que desee realizar cualquier acción urbanística, ya sea por construcción, remodelación, modificación, y/o ampliación, deberá de contar con el visto bueno del Comité de Construcción y Arquitectura, mismo que estará sujeto bajo el siguiente procedimiento:

- a. El condómino deberá de enviar solicitud al Comité de Construcción y Arquitectura acompañado de la siguiente documentación: carta de no adeudo de cuotas condominales, escritura pública o contrato de compraventa, plano individual o chepina del predio en cuestión, proyecto arquitectónico en los formatos indicados por el Comité, memoria descriptiva, especificación de los acabados en fachada, renders.
Sobre las instalaciones deberá especificar, ubicación de depósitos de basura, cisternas, pozos de absorción, pozos de extracción de agua, sistema de saneamiento, descargas pluviales, cuartos de máquinas e instalaciones en azoteas
- b. El condómino deberá de cubrir la cuota por concepto de revisión de proyecto indicada por el Comité de Arquitectura.
- c. Una vez solventada la información necesaria, el Comité de Construcción y Arquitectura deberá emitir dictamen de aprobación u observaciones en un plazo no mayor a 10 días hábiles.
- d. Cada uno de los proyectos aprobados deberán ser presentados impresos para el sello y firma de aprobación definitiva por parte del Comité, debiendo dejar un juego de copias para el resguardo de la Administración.

De lo anterior el Comité de Construcción y Arquitectura podrá solicitar información adicional del proyecto en revisión según el caso que así lo requiera.

ARTICULO 25. Para el inicio de obra, cada condómino deberá de presentar ante la Administración copia de la licencia de construcción así como cubrir el depósito de garantía por concepto de obra en favor a la Administración, mismo que será devuelto una vez que el Comité de Construcción y Arquitectura emita dictamen de buen término.

ARTICULO 26. El Comité de Construcción y Arquitectura realizará visitas de supervisiones periódicas en el plazo durante el que se ejecute la obra para verificar el cumplimiento del proyecto aprobado y lo dispuesto en el presente reglamento, en caso de encontrar irregularidades, el Comité procederá a emitir acta de inspección notificando la violación o irregularidad, fijando un plazo razonable para la corrección de la misma. En caso de reincidencia podrá revocarse el permiso de ingreso a los trabajadores de la obra hasta en tanto se regularice la situación ante el Comité de Construcción y Arquitectura.

ARTICULO 27. Al término de los trabajos, el condómino deberá de solicitar al Comité la anuencia de terminación de obra y liberación de depósito de garantía, y será responsabilidad del Comité verificar

que el edificio sea concluido conforme al proyecto autorizado, así como también deberá de verificar la nula existencia de daños a las áreas comunes por maniobras propias de las obras.

En caso de que existiera algun daño a las áreas comunes, el Comité de Construcción y Arquitectura notificará al responsable solicitando la reparación inmediata del daño causado. En caso de ser necesario, el Comité podrá ejercer el depósito en garantía para reparar los daños a cargo del responsable de la obra.

CAPÍTULO NOVENO

CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

ARTICULO 28. Con el objetivo de conservar la calidad y buena imagen urbana dentro del Condominio OHANA TULUM, es responsabilidad de los condóminos la de mantener en buen estado las fachadas de las viviendas, debiendo hacer las reparaciones y/o realizar el mantenimiento que corresponda, evitando fachadas con desgaste de pintura, fachaletas desprendidas sin reponer, crecimiento de la maleza en el interior del predio o cualquier otro que represente abandono del inmueble y mala imagen al condominio. En el caso que fuere la Administración quine notificara al condómino responsable, fijará un plazo razonable al condómino para que este haga la reparación correspondiente.. El condómino que no atienda cualquier tipo de notificación por parte del Administrador, será acreedor a las multas o infracciones que la Asamblea General determine.

ARTICULO 29. En el caso fortuito de la suspensión temporal o indefinida de algunas de las obras, el condómino deberá de notificar al Administrador y será responsable de mantener limpia su obra en todo momento durante el período de suspensión, libre de maleza, retirar todo material suelto y deberá de colocar vallas metálicas con el fin de resguardar la obra y evitar la visual hacia el interior del predio. Así mismo para la reactivación de la obra , deberá de sujetarse a los protocolos de orden administrativo mencionados en el Reglamento de Construcción aplicados para el inicio de toda obra nueva.

TRANSITORIOS

PRIMERA.- El presente reglamento es obligatorio para propietarios, copropietarios, fideicomisarios, arrendatarios, posesionarios, usuarios, visitantes y ocupantes de las Unidades de Propiedad Exclusiva que se encuentren dentro del condominio OHANA TULUM.

SEGUNDO.- El Comité de Construcción y Arquitectura del Condominio OHANA TULUM podrá emitir criterios con carácter de obligatoriedad adicionales que beneficien al conjunto en función de situaciones no previstas en el presente reglamento.

TERCERO.- El cumplimiento de lo dispuesto en el presente reglamento no exime al propietario de cumplir con las normas, leyes y reglamentos Municipales, Estatales y Federales en materia de arquitectura, ingeniería, protección civil y construcción.

ANEXO A

MATERIALES, ACABADOS Y PALETA DE COLORES

Todos y cada uno de los materiales, acabados y paletas de colores utilizados en las construcciones dentro del Condominio OHANA TULUM, deberán ser todos aquellos que promuevan la calidad, armonía, estética y diseño en Arquitectura estilo Tulum.

De manera enunciativa mas no limitativa se enlistan los siguientes materiales y acabados

- a. Piedra de la región
- b. Aplanados y pastas cementantes
- c. Maderas duras
- d. Palma
- e. Bejucos
- f. Celosías
- g. Mármoles
- h. Vigas de acero expuestas

PIEDRA DE LA REGION



shutterstock.com - 568526797

APLANADOS Y PASTAS CEMENTANTES



MADERAS DURAS



PALAPAS, GUANO, HOJA DE PALMA



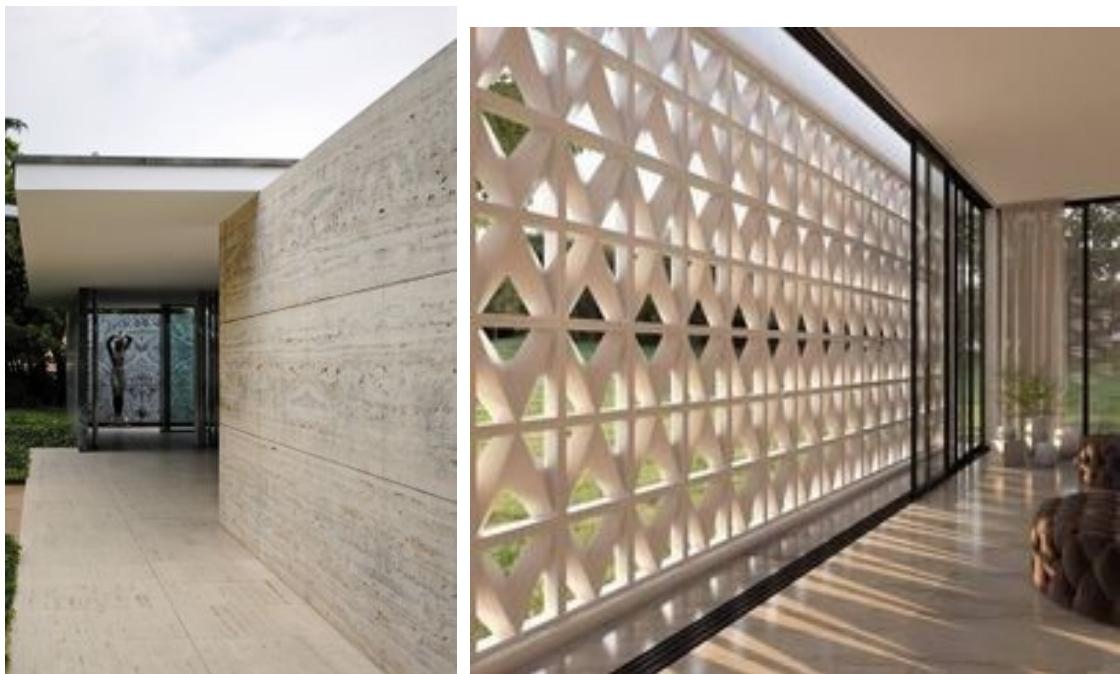
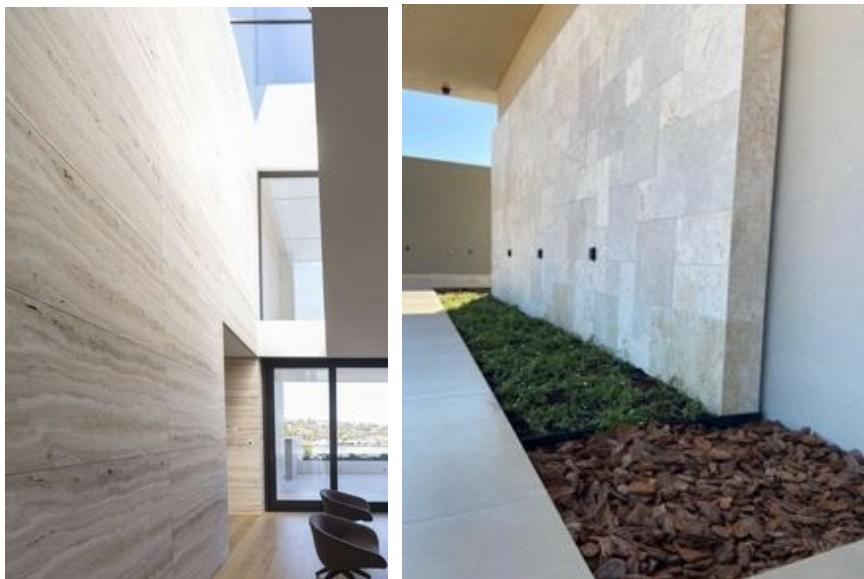
C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Materiales, Acabados y Paleta de Colores

BEJUCO Y BAJEREQUE

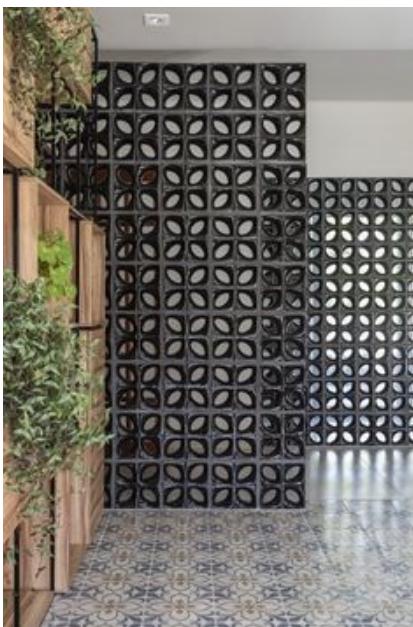


MARMOLES Y CELOSIAS DE CEMENTO

CONDOMINIO "OHANA TULUM"
Materiales, Acabados y Paleta de Colores



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Materiales, Acabados y Paleta de Colores



VIGAS DE ACERO



PALETA DE COLORES

Para efectos de una mejor identificación de la paleta de colores autorizada para el Condominio OHANA TULUM, en este anexo se mencionan como ejemplos de acabados y color de marcas reconocidas, lo que se indican solo como referencia teniendo el condominio la absoluta libertad de elegir marca, y al proveedor que así convenga siempre y cuando la gama de colores sea compatible a lo propuesto en el presente reglamento.

Pasta cementante Kimicolor línea Kimiplaster



CONDOMINIO "OHANA TULUM"
Materiales, Acabados y Paleta de Colores

Colores neutros marca COMEX

Crisol 001-01	Cepillo 001-02	Sidra 001-03	Coliflor 002-01	Maltés 002-02	Crisantemo 002-03	Popcorn 003-01
Razo 003-02	Cuscús 003-03	Algodón 004-01	Fulgor 004-02	Esencia 004-03	Baño de Luz 005-01	Bombilla 005-02
Vivanco 005-03	Daiquirí 006-01	Bruma 006-02	Alubia 006-03	Silencio 007-01	Nardo 007-02	Albatros 007-03

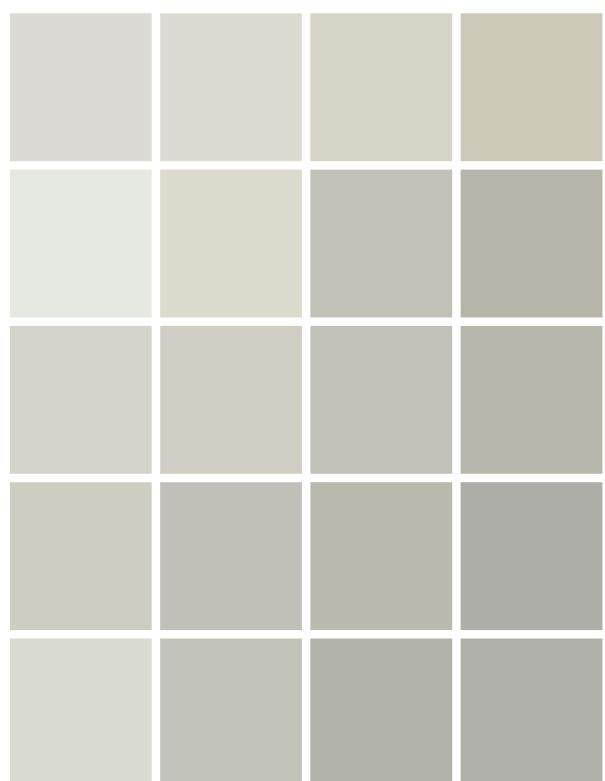
Colores grises marca COMEX

Mosquito 311-01	Imán 311-02	Engrapadora 311-03	Cacerola 311-04
Limosh 312-01	Espátula 312-02	Micrófono 312-03	Cencerro 312-04
Scampi 313-01	Sombras 313-02	Espada 313-03	Cemento 313-04
Argolla 314-01	Gazné 314-02	Clavo 314-03	Varilla 314-04
Platino 315-01	Almeja 315-02	Alambre 315-03	Tornillo 315-04

Colores neutros marca BEHR



Colores grises marca BEHR



ANEXO B

ARQUITECTURA ESTILO TULUM

La presente compilación de imágenes y fotografías hacen referencia al estilo arquitectónico predominante en Tulum Quintana Roo. Tiene por objeto la de servir como parámetro de referencia para los diseños y estilos arquitectónicos a considerar como parte de la normativa del Condominio OHANA TULUM.



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos



C O N D O M I N I O " O H A N A T U L U M "
Estilos Arquitectónicos

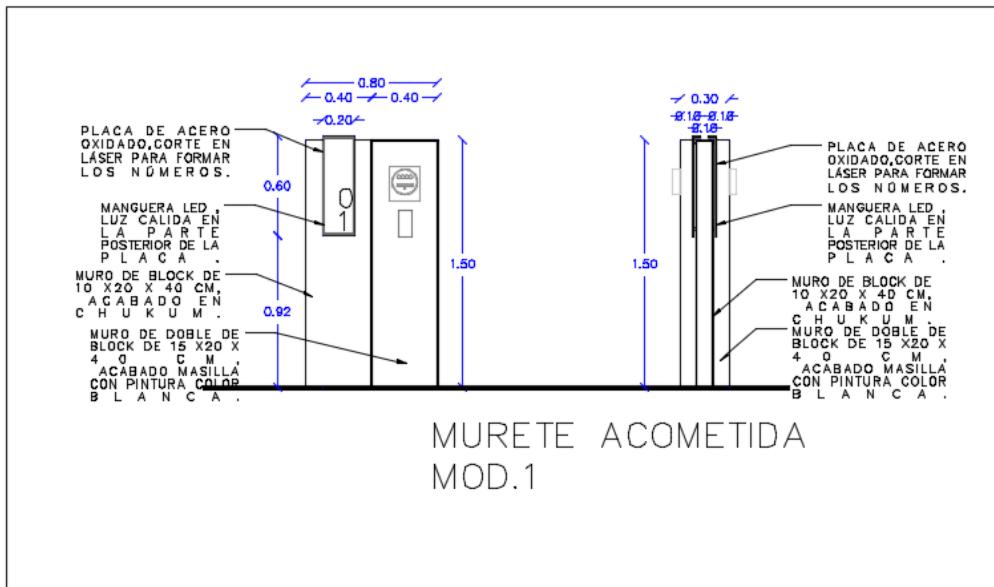


ANEXO C

MURETES

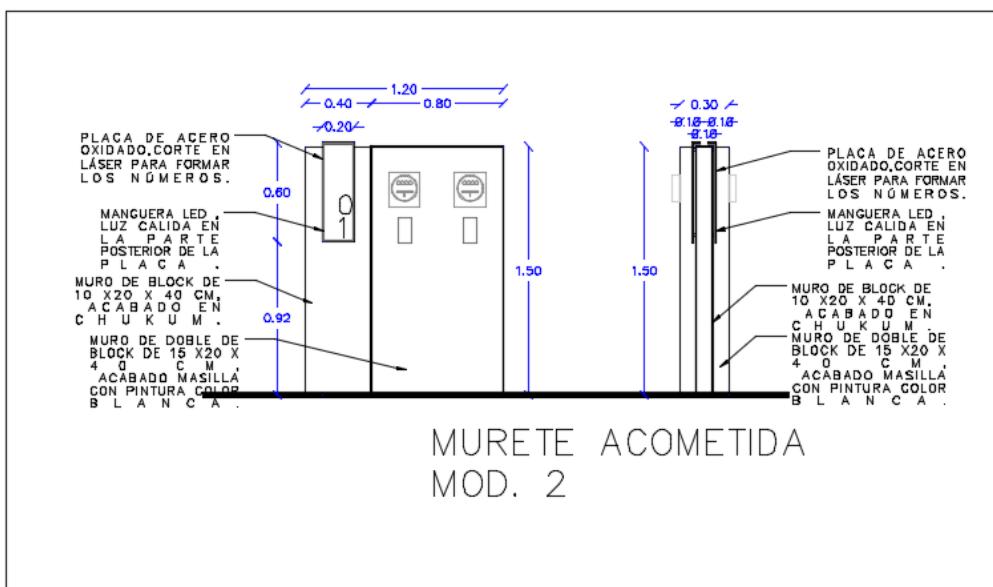
Cada uno de las unidades de propiedad exclusiva cuenta a pie de lote con muretes para su toma eléctrica, mismos que por ningún motivo podrán ser modificados.

Murete para lotes con 1 vivienda



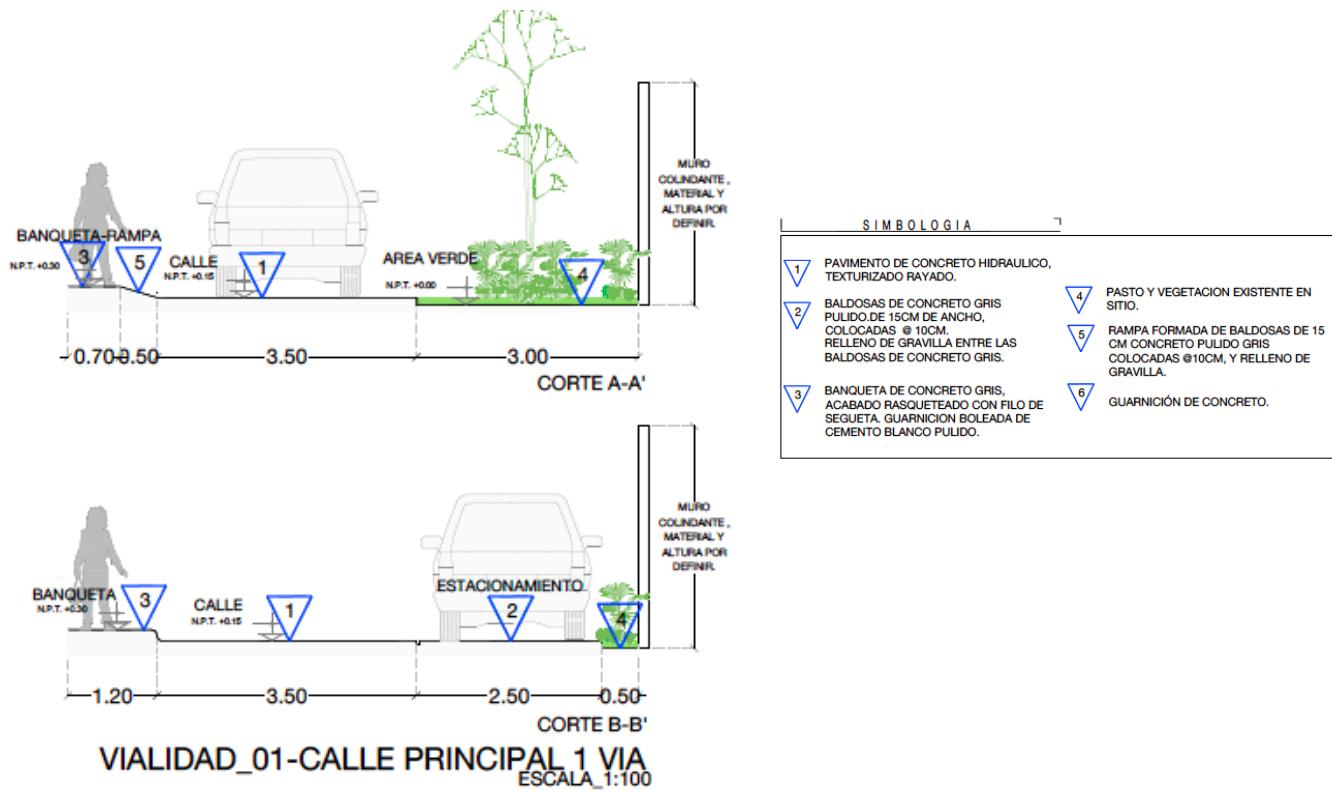
Los lotes con asignación de 2 viviendas podrán optar por colocar uno o dos medidores de energía eléctrica. En caso de requerir dos medidores, este se sujetará al diseño indicado en la siguiente ficha:

Murete para lotes con 2 vivienda



BANQUETAS Y GUARNICIONES

El Condominio OHANA TULUM cuenta con banquetas y guarniciones, con diseño que se expresa en la siguiente ficha técnica.



En caso de que existiere algún daño a las banquetas o guarniciones, el condonminio responsable deberá de realizar las reparaciones correspondientes y se sujetará a las especificaciones indicadas en el presente anexo para su reparación.

Ohana

PRIVADA RESIDENCIAL

REGLAMENTOS

UN PROYECTO DE:

