



## **REGLAMENTO INTERNO 2024 PRIVADA LUCANIA**

Cada condómino disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Estado de Quintana Roo. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la Unidad de Propiedad Exclusiva, y su porcentaje de indiviso respectivo, todos los contratos a que se refiere el derecho común, sin necesidad de autorización de otros Condóminos, con las limitaciones que establece la ley.

1. Usarán su Vivienda en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.
2. El condómino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones y modalidades que establezcan la escritura constitutiva, el reglamento y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del estado de Quintana Roo.
3. En todo contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Exclusiva, se deberá incluir la obligación a cargo de éste de cumplir y respetar las disposiciones del Reglamento del Condominio, debiéndose de anexar una copia de este.
4. El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario.
5. No pueden destinar su vivienda a usos contrarios a su destino que es uso habitacional.
6. Están obligados a que no se deterioren los muros, bardas, medianeras y elementos que sirvan en forma exclusiva a la unidad de propiedad exclusiva.
7. Horarios de trabajos para remodelaciones y adecuaciones de vivienda (entiéndase como Trabajos de albañiles, carpinteros, decoradores, jardineros entre otros de similar y estricta característica) (no Urgentes). De lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas. El sábado de 9:00 a 13:00 horas, domingos y días festivos de 11 a 13 horas, con autorización por escrito del Administrador.
8. En caso de contrato de arrendamiento, comodato o cualquier otro instrumento jurídico, sin importar su denominación, mediante el cual se otorgue a un tercero el uso de una Unidad de Propiedad Exclusiva, será obligación del propietario informar de manera pronta y veraz al Administrador, por algún medio comprobable (escrito, correo, correo electrónico), mismos que se asentara en bitácora de arrendantes, los siguientes datos: el o los nombres de arrendatario(s) principal, tiempo de permanencia, teléfono, correo electrónico y, en su caso, número de vehículo(s) y sus respectivas placas de circulación. El propietario es obligado solidario respecto a la conducta de sus inquilinos, quienes tienen las mismas obligaciones y derechos que este reglamento ofrece, las sanciones y pago de daños se harán a la propiedad, por lo que el propietario debe asegurarse de que el inquilino no ocurra en sanciones y en caso de ser así, le haga saber de su adeudo.



9. Con respecto a las Rentas Vacacionales, es obligación del propietario, informar de manera pronta y veraz al Administrador, a través de algún medio comprobable (escrito, correo, correo electrónico), mismos que se asentaran en bitácora de Rentas Vacacionales), los siguientes datos: El o los nombres de arrendatario(s) principal(es), número total de personas, tiempo de permanencia, teléfono, correo electrónico y de ser posible número de vehículo(s) y sus respectivas placas de circulación (podrán agregarse más datos a juicio del administrador). El propietario es obligado solidario respecto a la conducta de sus inquilinos, quienes tienen las mismas obligaciones y derechos que este reglamento ofrece, las sanciones y pago de daños se harán a la propiedad, por lo que el propietario debe asegurarse de que el inquilino no ocurra en sanciones y en caso de ser así, le haga saber de su adeudo.

10. El condómino deberá dejar un Depósito en Garantía de un mes de cuota de mantenimiento, equivalentes al salvaguardo de cualquier daño a las instalaciones públicas (por concepto de daños de áreas comunes) de inquilinos por renta vacacionales, mismos que serán devueltos de manera total en un plazo de 24-48 horas posteriores a retiro de los inquilinos (Check out), siempre que estos no hayan realizado desperfectos. En caso de encontrarse algún desperfecto adjudicable y comprobable (video vigilancia, fotos, reporte de algún condómino, guardia o administrador) a los inquilinos de renta vacacionales, será informado al condómino que se usará su depósito en garantía en su totalidad o parte de él (contra factura o nota) para la reparación del daño; más la multa aplicable a los dispuesto en el apartado de Multas en el presente reglamento.

### **ÁREAS COMÚNES**

Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todas las Áreas comunes y gozar, siempre y cuando no sea moroso, de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en este reglamento; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

1. Cuando un condómino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinadas áreas comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen la Ley en propiedad condominal, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

2. Son objeto de propiedad común en el condominio, por lo que no podrán enajenarse, gravarse o embargarse, los siguientes bienes:

a) Áreas y bienes comunes: El terreno, puertas de entrada, fachada, bardas perimetrales, corredores, patios, jardines, senderos, calles interiores, alberca, espacios de recreo, de recepción o reunión social (pérgola); Los locales destinados a la administración, portería; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes; Las obras, instalaciones y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, contenedores de basura y otras semejantes. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento. Los condóminos vigilarán y exigirán al administrador a través del comité de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, así como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

b) Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí los condóminos del inmueble.



## **1.-REGLAS PARA REALIZACIÓN DE OBRAS EN LOS BIENES COMUNES:**

1. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, 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, 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;

A. 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 51% del valor total, del condominio;

B. Los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación, CFE, Agua pública y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos en la proporción que su porcentaje de propiedad represente sobre el indiviso del condominio.

## **2. NORMATIVA PARA EL USO DE ÁREAS COMUNES**

Las siguientes Normativas se plantean como una Guía para orientar, dar respuesta y soluciones a la mayor parte de los problemas que competan al uso de áreas comunes, estacionamiento, imagen, plusvalía y convivencia, que deberán cumplir todos los propietarios, arrendatarios, cesionarios, visitas y personal que labora en Privada Lucania.

1. Es responsabilidad del condómino el uso adecuado a las instalaciones de áreas comunes, de su seguridad personal y la de sus invitados. La responsabilidad civil recae directamente sobre los usuarios de las áreas comunes.

2. Los eventos sociales o “fiestas” dentro de las residencias particulares y en áreas comunes (como la pérgola) deberán tener un volumen moderado, evitando molestar al resto de los residentes. La música está permitido a volumen – moderado, 55 decibeles- hasta las 22:00 horas, al vivir en una comunidad condominal es muy importante comprender que todas las acciones que se hagan (sean malas o buenas) repercuten directamente sobre todos los vecinos.

3. La música o ruido dentro de las casas y en áreas comunes deberá ser moderado “bajo” (55 decibeles) después de las 22:00 horas sin excepción.

4. No está permitido utilizar las áreas comunes para realizar negocios particulares y tampoco está permitido en las propiedades habilitar negocios de ningún tipo, sin excepción ni pretexto. Está prohibido por ley realizar cualquier tipo de actividades con fines de lucro dentro de las propiedades en condominio y/o realizar actividades de “oficina” para prestaciones de servicios.

5. No está permitido colocar juegos inflables o brincolines en las áreas de pérgolas y albercas. Tampoco están permitidos colocarlos en ningún otro lado sin la autorización previa de la administración. NO están permitidos estos juegos tampoco en los cajones de estacionamiento.



### **ÁREA DE ALBERCA**

1. El horario permitido para el uso de las albercas es todos los días de 9:00 a 24:00 horas.
2. Para poder hacer uso de la alberca es indispensable no estar clasificado como moroso por la Administración y el Comité de Vigilancia.
3. Queda prohibido el consumo de alimentos, bebidas y/o cigarros dentro o alrededor de la alberca, así como el uso de globos o cualquier otro producto que pueda dañar el equipo de filtrado de agua y la calidad de esta.
4. Es obligatorio el uso de traje de baño dentro de la alberca. En el caso de los menores de edad lo ocupen, será indispensable el uso de pañal especial para alberca.
5. No está permitido entrar a las albercas con ropa de uso común, siempre deben usarse ropa adecuada para uso en albercas.
6. Es indispensable enjuagarse en la regadera primero antes de entrar a la alberca para cuidar la calidad del agua.
7. Los niños menores de 12 años deberán estar siempre supervisados por un adulto para poder hacer uso de la alberca y es responsabilidad exclusiva de sus padres o tutores su cuidado y bienestar. No existe responsabilidad civil sobre la administración del condominio por incumplimiento de este punto.
8. Está prohibido tener mascotas dentro o alrededor de la alberca.
9. Queda estrictamente prohibido el uso de la alberca durante el mantenimiento, y tormentas eléctricas.
10. Solo el personal autorizado podrá hacer uso del equipo de mantenimiento.

### **ÁREA DE LA PÉRGOLA Y USO DE ASADOR**

Es obligatorio mantener un nivel moderado de la música y alboroto de los usuarios, debiendo reducirlo a la invitación de los condóminos, guarda, comité de vigilancia o administrador. (Con base en las normas aplicables)

1. El horario de la pérgola es de las 9:00 horas hasta las 22:00 horas limitado al uso de la música, la convivencia puede extenderse de horario siempre y cuando no se haga ruido que moleste a los inquilinos.
2. Es obligatorio para los condóminos, invitados, visitantes o trabajadores, evitar dañar las instalaciones, jardines, mobiliario, baños, parrillas, pudiendo ser acreedores a sanciones estipuladas por el presente reglamento y leyes aplicables.
3. Al percatarse de algún desperfecto, se deberá avisar de manera inmediata al portero, administrador o comité de vigilancia para su reparación y el deslinde de responsabilidad.



4. Los asadores por ley son para el uso y disfrute de los condóminos siempre y cuando no sean morosos.
5. Los asadores tienen un tiempo de uso máximo de 2 horas, para permitir que otro propietario puede hacer uso; apelando a la buena convivencia estos, podrán compartirse con previo acuerdo entre usuarios, dejando el último en retirarse, carbón apagado y limpio el asador a más tardar a las 8 de la mañana del día siguiente.
6. Se deberán cuidar y respetar las instalaciones en general y las áreas verdes, así como también mantenerlas limpias. Es decir, las plantas (vegetación) no deben ser maltratadas ya que constituyen un patrimonio común y general de todos los propietarios del condominio. Los pasillos, pérgola, barra, baño y otros de similar característica también constituyen un patrimonio común.
7. La pérgola y área de asador (solo un asador) se podrán reservar para eventos exclusivos de los propietarios siempre y cuando estén al corriente de sus cuotas (ordinarias o extraordinarias) Ver Uso de pérgola en eventos.
8. Debe cuidarse la limpieza general de las pérgolas por lo que es de sentido común y responsabilidad de cada usuario recoger los desechos y depositarlos en el área de basura correspondiente y habilitada.
9. Está prohibido hacer fogatas en áreas verdes y Asadores portátiles en área de Pérgola.
10. Está prohibidas mascotas, bicicletas, patines, patinetas y cualquier vehículo en estas áreas.
11. Es responsabilidad del condómino el cumplimiento de estas reglas, así como los daños ocasionados por sus visitas y las mismas deben respetar todos los puntos del reglamento de convivencia, o en su defecto serán objeto de las sanciones correspondientes señaladas en este reglamento

### **USO DE PÉRGOLA (CELEBRACIÓN DE EVENTOS)**

1. No se podrán realizar eventos sin la expresa autorización de la administración, entrega de lista de invitados, así como si no se ha realizado el pago del depósito correspondiente.
2. La pérgola y un asador se podrán reservar para eventos exclusivos de los propietarios siempre y cuando estén al corriente de sus cuotas y dichos eventos no sean mayores a 25 personas.
3. Los eventos en áreas comunes deberán reservarse con mínimo 5 días de anticipación y deberá dejarse con administración un depósito en garantía de una cuota de mantenimiento equivalente al salvaguardo de cualquier rotura a las instalaciones públicas que surgiesen durante el evento por parte de los invitados al convite.
4. Debe mostrarse en la en la pizarra calendario de la Pérgola, las fechas de reserva, así como el número de casa, para que los condóminos estén enterados de los eventos.
5. Debe cuidarse la limpieza general de las pérgolas por lo que es de sentido común y responsabilidad de cada responsable de eventos (condómino), recoger los desechos y depositarlos en el área de basura correspondiente y habilitada, no podrán dejarse los desechos y/o brasas, carbón, fuegos prendidos, etc. en las áreas comunes ya que pueden representar peligro para los residentes y la propiedad común.



6. Al día siguiente al evento personal de administración o seguridad supervisarán que toda el área esté limpia y sin ningún tipo de rotura para proceder a la devolución del dinero del depósito de garantía. En caso de encontrarse algo dañado serán informados el o los responsables del evento, como se usará ese dinero, parte de él, o en caso de que el daño exceda el monto del depósito para su reparación, será obligatorio cubrir la diferencia para la reparación del daño o hacer una limpieza extra según sea el caso de no cumplir con lo estipulado en la sección anterior.
7. El horario permitido para los eventos reservados en áreas comunes es de 9:00 a 22:00 horas con música moderada.
8. La reservación de los eventos en la pérgola podrá ser cualquier día de la semana, Sólo se puede reservar un área común por día, con un máximo de 6 eventos por año.
9. El área de pérgola y asador reservada deberá ser respetada por los demás condóminos, quienes no podrán hacer uso de ella durante el día reservado salvo previa autorización y consentimiento del que la haya apartado.
10. Los invitados deberán permanecer en Área de pérgola y con el anfitrión en todo momento, jamás en áreas de propiedad exclusiva diferentes al área de propiedad exclusiva (casa) del anfitrión.
11. La alberca no pueden reservarse o apartarse para uso exclusivo.
12. El área de estacionamiento de los invitados a los eventos será siempre en la parte externa de la Privada Lucania.
13. Los domingos y Días festivos oficiales en la Ley Federal de Trabajo, son días donde no podrán realizarse reservaciones para respetar los días de descanso generales de todos los vecinos.

### **IMAGEN CONDOMINAL Y PLUSVALÍA**

1. Todo propietario o arrendatario usará su vivienda con actividades que no deberán afectar la tranquilidad ni la seguridad de los demás habitantes.
2. Se prohíbe la modificación de fachadas (cambio de color, modificación en ventanas y puertas, materiales de construcción, piso del corredor, entre otros de similar característica) o cualquier otro cambio que altere el estilo y diseño uniforme aprobado y protocolizado en el régimen de condominio. La ley en propiedad en condominio del Estado de Quintana Roo es muy clara sobre los cambios en fachadas (más allá de que sean propiedad privada) en el régimen en condominio.
3. Para realizar mantenimiento en la fachada en la unidad en exclusivo como son: pintura, lámparas, herrería y puertas que sean visibles, se deberá consultar al administrador ya que existe un catálogo de modelos prototipo de materiales y colores autorizados.
4. Se deberá realizar el pintado de la fachada, por lo menos cada 3 años (iniciando el conteo en 2023), dado que el administrador tiene que autorizar los códigos de color.
5. Terrazas: visto y considerando que son lugares de alta visibilidad pública y que cualquier modificación en ellas atenta contra la ley de condominio y armonía estética del mismo, no podrán hacerse ninguna modificación en las mismas (por ejemplo, las de colores de pinturas, ni de



protecciones de seguridad, ni de levantamiento de pared, ni nada de similares características que atente contra la imagen establecida y determinada) con base en el régimen en condominio.

6. Las rejas de seguridad que quiera incorporar cada propietario, son autorizadas a colocarse por dentro de los ambientes a proteger, es decir nunca por fuera de las paredes que dan al exterior. Así mismo se solicita prudencia a la hora de colocar plantas en terrazas que atraigan mucho la humedad perjudicando las paredes de los vecinos.

7. No está permitido realizar parrilladas (colocar asadores o artefactos de similares características) en las terrazas ya que el humo crearía molestias a los vecinos, es riesgos en términos de seguridad contra incendios y es un riesgo por cualquier tipo de caída sobre los vehículos estacionados. Tampoco debe arrojar basura ni colillas desde esos balcones.

8. No se permite tener materiales de construcción, muebles u objetos que rompan con la armonía en la imagen del condominio y que produzcan contaminación visual.

9. No se podrá colgar en ventanas, balcones, barandales o muros exteriores, ropa, toallas, anuncios o cualquier otro objeto que altere la imagen del desarrollo.

10. No podrán colocarse en el exterior tendederos con ropa u otros de similar característica.

11. No se podrá tener botes de basura, escombros, objetos de desecho, botes, cubetas en la parte frontal de las casas.

12. No está permitido la realización de reparaciones mayores de vehículos automotores (cambios de piezas, servicios, desmonte de piezas, cambios de aceite, etc.), solo se permitirá el paso de corriente a la batería.

13. Se podrán lavar vehículos en el estacionamiento de su propiedad, pero NO área pública, con la consigna obligatoria, que cualquier daño a: plantas, pasto, jardines en general debe ser arreglado por el Condómino con sus recursos, siendo la administración del condominio junto al equipo de jardineros quienes determinarán los arreglos necesarios a cubrir.

14. No está permitido talar árboles por cuenta de los propietarios ni agregar plantas sin autorización de la administración del condominio.

15. Los daños o roturas en las instalaciones anexas (como conexiones de luz, caños de agua, tinacos, bombas de agua, entre otras similares) de las propiedades deben solucionarse por cuenta propia de los propietarios no teniendo la administración la obligación de dar mantenimiento a esas instalaciones que son de propiedad privada.

16. Queda prohibido realizar eventos de publicidad de algún producto o servicio o instalar publicidad de productos o servicios, con acepción de carteles de renta de la unidad en exclusivo, que deberá permanecer por dentro de la casa y nunca en el exterior de la vivienda.

17. Queda estrictamente prohibido llevar al cabo ventas de garaje o bazares.

18. Cuando una vivienda deba permanecer cerrada por un largo tiempo por ausencia del condómino, deberá avisar a la administración.

19. Mantener limpio el frente de las viviendas.



## **AUTOMÓVILES Y ESTACIONAMIENTOS**

1. Para tener acceso al condominio, todos los visitantes, proveedores y trabajadores, deberán identificarse sin excepción.
2. Deberán presentar y dejar en caseta de seguridad una identificación oficial, la cual será devuelta al salir.
3. Se deberá también informar a quién visita, en qué dirección y el motivo de su visita. El personal de seguridad del portón principal registrará el nombre completo, modelo, marca y placas del vehículo a ingresar, horario y referencia de a quién se visita. Dentro de la privada Lucania no podrá estacionarse ningún visitante.
4. En caso de que el visitante/trabajador o proveedor no cuente con alguna identificación, por ningún motivo se le podrá dar acceso al condominio. Debe entenderse en este punto que es para el propio beneficio de todos los residentes la prevención y seguridad de las personas y sus bienes por lo que es indispensable la cooperación de todos para garantizar el buen desempeño de los protocolos de seguridad.
5. Siempre, a cualquier día y horario tienen el acceso al condominio el Administrador o persona(s) comisionada(s) por él, cuando sea indispensable o urgente realizar trabajos de interés común.
6. El personal de portería está obligado a anotar en bitácora de taxis, los datos de estos: placas, número económico, nombre del operador, casa.
7. Es obligatorio del personal de vigilancia revisar sin excepción la cajuela de las visitas y taxis, tanto al ingreso como al egreso del condominio.
8. Es responsabilidad exclusiva de los propietarios de los vehículos el cuidado de sus pertenencias dejadas en el interior de estos. Entiéndase que los porteros contratados sólo están obligados a realizar controles generales sobre las propiedades inmuebles y muebles.
9. Rayones, abolladuras que ocurriesen sobre vehículos por accidentes de otras personas deben ser solucionados entre privados, entendiendo la responsabilidad directa que tienen las partes involucradas. El personal de seguridad no controla las formas de manejo de los conductores ni están contratados para estacionar vehículos ni dirigir el tránsito.
10. Se le otorgará acceso a los muretes donde se encuentran instalados los medidores al personal de la CFE, y al personal de AGUAKAN para tomar las lecturas pertinentes a servicios públicos, así como a todos los servicios de emergencias que, por cualquier circunstancia o razón se vieran en la necesidad de acceder para la realización de trabajos de mantenimiento, operación, medición, atención profesional y/o atención médica.
11. El límite de velocidad dentro del condominio es de 10 kilómetros por horas. Quien no cumpla con este lineamiento será obligado en primera instancia por seguridad del condominio a reducir la marcha y en segunda instancia mediante seguridad pública a retirarse o a dejar el vehículo fuera del condominio más la multa que la administración considere pertinente.



12. En casos de accidentes con personas peatones, deben las partes asumir la responsabilidad civil que cada uno haya tenido, llegando a soluciones entre privados sí con la asesoría de la administración del condominio.
13. Al entrar al condominio, el volumen de música dentro del vehículo deberá ser moderada, baja.
14. Queda prohibido el uso de claxon, dentro del condominio.
15. Queda prohibido bloquear el acceso o invadir las áreas privativas ajenas al condómino que se está visitando.
16. No tienen autorización de estacionarse vehículos de gran porte (como camiones o carros de comida, autobuses, casas rodantes, entre otros) dentro del condominio ya que el mismo no cuenta con la infraestructura en vialidad para ese tipo de transportes.
17. Los residentes que se movilicen en ese tipo de vehículos (de gran porte) deben dejarlos estacionados fuera del Condominio. Entiéndase vehículos de gran porte a aquellos que tengan un peso superior a 2.5 toneladas, excedan los 7 metros de largo y/o excedan los 2.5 metros de alto.
18. Otorgados y habilitados por vivienda es únicamente el espacio de estacionamiento exclusivo que cada propiedad tiene (un cajón de estacionamiento).
19. Sin excepción sobre el punto anterior en el entendido que cada propietario sabe “lo que adquirió” y los bienes exclusivos que está adquiriendo desde el momento de la compra y establecido en su escritura.
20. Si algún residente tiene dos o más vehículos, estos deberán estacionarse en la parte externa del condominio, sin excepciones a menos que sus dos vehículos puedan acomodarse en su espacio asignado.
21. Queda estrictamente prohibido estacionarse junto a las banquetas de la entrada y salida del condominio.
22. En caso de infracción, el personal de portería instalará un inmovilizador para que el propietario del vehículo pague la sanción correspondiente a la administración en sus Horario de trabajo. Se considerará una segunda infracción si se busca algún miembro del comité o administración para remover el inmovilizador.

### **MASCOTAS**

1. Queda prohibido poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio y sus habitantes.
2. Dentro de las unidades en exclusivo o áreas comunes, No se permiten, animales venenosos, nocivos, peligrosos o salvajes.
3. Queda prohibido tener o traer consigo animales que no sean considerados domésticos.
4. Cada condómino deberá de procurar que sus mascotas cuenten con su carné de vacunación actualizado.



5. Las mascotas deberán llevar a demás identificación del número de casa o dirección en su collar.
6. En todos los casos los condóminos, sus arrendatarios o cesionarios, serán absolutamente responsables de las acciones de los animales que introduzcan al condominio, que afecten la limpieza, salubridad y protección o que causen cualquier daño, molestia, plaga a los condóminos, al personal que labora y áreas comunes.
7. Es obligatorio portar bolsas para recolección de excretas.
8. Queda estrictamente prohibido mantener a las mascotas en la parte de enfrente de la vivienda, siempre dentro o en el patio trasero.
9. Dentro del desarrollo, las mascotas únicamente podrán ser paseadas en el área de vialidad central y/o de preferencia en el exterior del condominio, utilizando correa en todo momento y sus dueños serán responsables de los daños y molestias que puedan causar, así como la limpieza de sus desechos (siempre se deben portar bolsas de recolección de residuos).
10. Está terminantemente prohibido dejar mascotas sueltas vagando por el condominio y los vecinos tienen el derecho y la obligación de exigir a los infractores en cada caso y de “buena manera” que los animales sean sujetos o encerrados independientemente de si la mascota es “pequeña o grande” “esté adiestrada o no”.
11. Por ningún motivo las mascotas podrán estar en el área de alberca, pérgola y asadores.

## **MUDANZAS**

Es obligatorio de los condóminos propietarios que no habiten la casa, avisar por escrito a la administración de la entrada de un nuevo arrendatario ya especificado en el apartado de propiedad exclusiva.

1. Las mudanzas y/o entrega de muebles serán únicamente con previo aviso a la administración, por algún medio comprobable y deberán realizarse entre 9:00 y 18:00 horas de lunes a viernes y los sábados de 9:00 a 13:00 horas. Serán multados los propietarios que autoricen y realicen mudanzas fuera de los Horario establecidos sin excepción.
2. Es obligatorio que los arrendantes (propietarios) autoricen por algún medio comprobable, dirigido al administrador, la salida en mudanza de sus arrendantes, de lo contrario no se permitirá el regreso del condominio.
3. Este último punto es para la protección en todo momento de sus viviendas.
4. Dado el caso que por motivos de logística (solo guarda durante la noche), el administrador verificara y validara la salida de mudanza.
5. Queda estrictamente prohibido, dar acceso o salida, a vehículos de mudanzas por parte de personas diferentes (condóminos/residentes) al administrador y delegados del mismo (personal autorizado enviado por el administrador, guardias y personal de la empresa de administración debidamente acreditada por el comité de vigilancia).
6. Cualquier daño ocasionado por la mudanza o maniobra de muebles, en áreas comunes, generará una multa al condómino responsable por el monto equivalente al costo de la reparación que será



determinado por la administración, estipulado en este reglamento y la ley de propiedad en condominio.

### **BASURA Y DESECHOS**

1. Toda la basura y/o desechos deberá guardarse en bolsas para basura cerradas y dentro de los contenedores, los días y Horario dispuesto para la recolecta de basura municipal. Dispuesto por el Municipio de Benito Juárez, la basura deberá separarse, en Orgánica e Inorgánica (no reciclables).
2. La basura no se podrá tirar fuera de los contenedores o en contenedores diferentes a lo dispuesto en las normas municipales.
3. Serán multados económicamente quienes sean detectados arrojando basura en el piso o no depositen la basura dentro de los contenedores, Para evitar la propagación de plagas y malos olores que generen desagrado y problemas mayores al condominio.
4. Los desechos voluminosos, tales como cajas o cualquier forma de empaquetado, deberán compactarse de tal manera que sea fácil su colocación dentro del contenedor; de lo contrario no podrán ser colocados en esta área y será responsabilidad del condómino o residente el traslado de estos, hasta el área de disposición final de basura (basurero municipal).
5. El escombros generado por obras de modificación y/o ampliación de las viviendas, no se podrá tirar dentro de los contenedores, tampoco en el área de la basura. Será responsabilidad del condómino, retirar el escombros fuera de la privada y/o depositarlo en las áreas habilitadas por el municipio de Benito Juárez únicamente. Debe entenderse que el servicio de recolección público de basura no recoge desechos "pesados" o desechos de obra.
6. Los residentes no pueden obligar al personal de la administración del condominio (como personal de limpieza, jardinería, etc.) a dar servicio particular dentro de sus propiedades.
7. No están permitidos contenedores de basura en la parte de enfrente de las viviendas, sin excepción.

### **VISITAS**

1. Para las visitas que ingresen al condominio, los condóminos y/ o los residentes deberán avisar precisamente a la caseta de vigilancia e informar nombre, dirección de la vivienda que espera, así como horas, nombre o nombres de los visitantes.
2. En caso de las visitas lleguen sin avisar a los residentes: Es obligatorio de la visita proporcionar al personal de vigilancia el nombre completo del residente y su número de casa a quien visitaran. El personal de vigilancia solicitara como requisito indispensable una identificación con fotografía, para poder ingresar al condominio y la autorización expresa del propietario.
3. Es obligatorio que los visitantes respeten en todo momento al personal de vigilancia y el reglamento que rige el orden, la seguridad y armonía de la convivencia del condómino.
4. En caso de acudir en taxi, el personal de vigilancia deberá anotar en bitácora de taxis, y realizar el procedimiento descrito en el apartado con respecto a los vehículos.



## **OBLIGACIONES, DERECHO Y PROHIBICIONES**

### **A). Derechos:**

1. Los condóminos. Habitantes y residentes de Privada Lucania tendrán los derechos de uso y disfrute conforme a lo estipulado en los apartados de propiedad en exclusivo y áreas comunes descritas en el presente reglamento.
2. Tener voz y voto en la asamblea, cuyo valor será en función del proindiviso asignado a su unidad privativa en la escritura constitutiva.
3. El derecho al voto podrá ser ejercido por el condómino o por quien represente sus derechos, mediante carta poder debidamente firmada por el condómino ante 2 testigos.
4. El condómino tiene derecho a enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o disponer de cualquier otra forma, de su unidad privativa, sin limitación alguna.

### **B). Obligaciones:**

1. Cumplir y hacer cumplir lo estipulado en el reglamento interno, ley de la propiedad en condominio de inmuebles del estado de Quintana Roo y de la escritura constitutiva.
2. En caso de quebrantos de las disposiciones y normas:
  - a. No podrá ejercer su derecho a voto en las asambleas ordinarias y extraordinarias.
  - b. Seis meses de suspensión para utilización o apartado del área de pérgola, asadores y áreas en común.

## **PROHIBICIONES:**

1. Realizar actos que afecten la paz, tranquilidad y comodidad de los demás condóminos, así como de sus respectivos ocupantes o terceros.
2. Efectuar actos, en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que interfiera o hagan eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.
3. Realizar cualquier actividad que menoscabe el buen aspecto del condominio.
4. Consumir drogas o enervantes.
5. Usar cualquier tipo de arma en cualquiera de las áreas ya sea común o privativa.
6. Realizar en áreas comunes actividad que sean ilícitas, indecentes, contrarias a la moral, o que contravenga el presente reglamento y las disposiciones aplicables.
7. Estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas dentro de las áreas de la alberca, chapoteadero.
8. Prohibido que niños y adultos jueguen en estacionamiento o áreas verdes con balones pesados y juegos de equipo o cualquier tipo de juego que ponga en riesgo a otras personas, ventanas, instalaciones o maltrate las plantas.



## **CUOTAS**

### **MANTENIMIENTO MENSUAL**

1. Los condóminos están obligados a pagar la cuota de mantenimiento establecida dentro de los primeros 10 (Diez) días naturales de cada mes, establecido en lo que designe la asamblea ordinaria.
2. En caso de que, no se realice el pago dentro de este periodo, el condómino deberá pagar 10% por pago extemporáneo sobre el importe total de la deuda por cada mes que se mantenga en mora es decir son acumulables, y la suspensión, hasta el pago total de la deuda, de los servicios generales de áreas comunes.
3. Se establece la siguiente prelación de pago
  - A. Cubrir los cargos generados por el incumplimiento de pago de cualquier sanción económica aplicada al Condómino.
  - B. Cubrir cualquier sanción económica aplicada al Condómino.
  - C. Cubrir los cargos generados por el incumplimiento de pago en cualquier cuota extraordinaria y/o cuota correspondiente a fondo de reserva.
  - D. Cubrir cualquier cuota extraordinaria y/o cuota correspondiente a fondo de reserva.
  - E. Cubrir los cargos generados por el incumplimiento de pago en cualquier cuota de mantenimiento ordinaria.
  - F. Cubrir cualquier cuota de mantenimiento ordinaria.
4. Las instrucciones de pago serán dadas a conocer por la administración.

### **SANCIONES:**

1. El incumplimiento a este reglamento y demás disposiciones aplicables, además de lo dispuesto en el caso concreto dará lugar a la aplicación de cualquier de las siguientes sanciones:
  - a) amonestación verbal o por escrito publicación en la pizarra de avisos del condominio la amonestación verbal o escrita.
  - b) El pago de una multa y la publicación en la pizarra de avisos y en caso de reincidencia o gravedad.
  - c) La reparación del daño causado a las instalaciones.
  - d) Procedimiento de liquidación y venta forzada de la unidad privativa.
2. La facultad prevista en el presente reglamento, será ejercida por el administrador, con previa aprobación del comité de vigilancia, en cuyo caso el administrador podrá imponer sanciones sin tener que contar con la aprobación del comité de vigilancia, cuando el condómino omita el pago de 3 (tres) o más cuotas de mantenimiento y cualquier otro saldo deudor como pago de interés y sanciones o cuando haga caso omiso de la amonestación que se le haya formulado por haber infringido el presente reglamento.
3. Se sancionará a toda persona (propietaria o arrendador), que incumpla cualquiera de las normas establecidas en este reglamento sin excepción.



4. En el presente reglamento se considera como faltas imputables a los condóminos u ocupantes, ya sea que cometan éstos directamente o sus familiares, visitantes, empleados, las siguientes que de igual forma serán sancionadas:

- a) Escandalizar u originar ruidos superiores a los estipulados en este reglamento, dentro de su vivienda, aunque ello tenga como origen música.
- b) Obstruir las áreas comunes y lugares de tránsito con cualquier objeto, verter sustancias insalubres o inconvenientes en las áreas comunes.
- c) Estacionarse en cajones de estacionamiento que sean asignados a otra unidad privativa, así como utilizar áreas de estacionamiento exclusivo para visitantes.
- d) Transitar en las áreas comunes, en estado inconveniente o bajo los efectos del alcohol o de alguna droga.
- e) Ofender de palabra o acción al personal contratado por administrador o cualquier persona que habite en el condominio.
- f) Maltratar o destruir las áreas comunes, utilizar de manera distinta al su uso normal.
- g) Utilizar los cajones de estacionamiento para efectuar acciones diferentes con los vehículos automotores diferentes al solo estacionamiento. (ver áreas de vehículos y estacionamiento).
- h) Exceder el límite de velocidad máxima de 20 km/hora.
- i) Destruir señalamientos, postes, luminarias.
- j) Incumplir los lineamientos en caso de mudanzas.
- k) Incumplir los lineamientos de remodelaciones

5. Siempre se notificará al infractor.

6. Para la imposición de las sanciones, se atenderá a la naturaleza y la gravedad de la acción u omisión; por lo que se seguirá un orden, pudiendo aplicarse a juicio del administrador más de una sanción en casos específicos.

7. Las sanciones se aplicarán independientemente de la reparación del daño al estado en que se encontraba previo al daño.

8. Las sanciones por cada infracción estarán sujetas a los valores y procedimiento descrito en el **Anexo 1** del presente reglamento.

9. Luego de realizado el pago de la multa se deberá enviar foto del comprobante de pago con el nombre del responsable y número de vivienda a la administración mediante correo electrónico.

10. No se le abrirá ni cerrará el portón, es decir que deberá hacerlo por su propia cuenta siempre hasta que abone lo que se le exige. Sus proveedores, invitados, etcétera. también deberán bajarse de sus vehículos para abrirse y cerrarse el portón.

11. El monto de la sanción se agregará su cuenta y tendrá trato de morosidad

### **EMBARGOS**

1. La ley en propiedad en condominio faculta al conjunto habitacional a que de manera colectiva y en una única representación demande y embargue la propiedad inmueble a un propietario/a que adeude cuotas de mantenimiento.

2. Los jueces, llegado el caso, y en primera instancia podrán embargar bienes menores hasta cubrir el importe de lo adeudado más los intereses correspondientes más los costos de representación legal y del litigio.



3. La demanda es de forma colectiva con asesoría de la administración y abogados contratados para tal fin y la decisión se toma en asamblea vecinal extraordinaria. Con base en lo establecido en la Ley en Propiedad de Condominios del Estado de Quintana Roo, luego de un año de incumplimiento de pago de cuotas de mantenimiento o multas, la administración del condominio junto con el comité de vigilancia puede recurrir a la vía civil para embargar la propiedad.

Luego del proceso legal pertinente la propiedad del infractor pasa a nombre del condominio y se convoca a junta vecinal extraordinaria donde con el 60% de los propietarios condóminos presentes o sus mandatarios decidan por voto de mayoría simple el destino del nuevo fin adquirido; Puede venderse la propiedad y destinar el dinero al mejoramiento del condominio, venderse la propiedad y repartir el dinero en partes iguales con todos los propietarios, puede quedar el bien a nombre del condominio y determinar darle un uso compartido, entre otro.