

# CONDOMINIO PUERTO LUCIA

**REGLAMENTO, MEDIDAS, LINDEROS, COLINDANCIAS, INDIVISOS Y TABALA DE VALORES DEL CONJUNTO EN CONDOMINIO UBICADO EN LA COSTERA MIGUEL ALEMAN N° 3123 CALLE FRAGATA YUCATAN, COMANDANTE FERNANDO SILICEO Y CARABELA SANTA MARIA LOTE #1, MANZANA 9-P, FRACCIONAMIENTO COSTA AZUL, ACAPULCO DE JUAREZ GUERRERO, C.P. 39850**

## I. UBICACIÓN Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL CONJUNTO

**Artículo 1.-** Predio ubicado en la Avenida Costera Miguel Alemán #3123 y calle Fragata Yucatán, Comandante Fernando Siliceo y Carabela Santa María, lote uno resultante de la fusión de los lotes Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco, Seis, Siete, Ocho, Ocho-A, Nueve, Diez, Once, Doce, Trece, Catorce y Quince. Manzana 9-P del fraccionamiento Costa Azul, C.P. 39850 en Acapulco de Juárez Guerrero, que tiene la superficie, medidas y linderos siguientes:

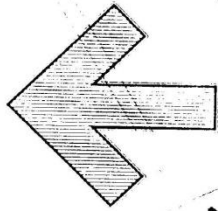
Superficie del terreno:	7,875.00 m <sup>2</sup>
Al Noroeste	En 120.00 m con calle Carabela Santa María y en 30.00m con lote “16-A”;
Al Noreste	En 22.50m con lote dieciséis, en 15.0m con lote dieciséis “A” y en 22.50m con Avenida Costera Miguel Alemán y
Al Sureste	En 150.00m con calle Fragata Yucatán; y
Al Suroeste	En 60.00m con calle Comandante Fernando Siliceo.

## II. TERRENO.

Terreno en condominio cuatro frentes (manzanero) ubicado en las aceras que tienen frentes: al noreste con Av. Costera Miguel alemán (su ubicación), al noroeste con la Calle Carabela Santa María, al Sureste con Calle Fragata Yucatán y al Suroeste con Calle Comandante Fernando Siliceo, sensiblemente plano de forma regular y tiene una superficie total privativa de 7,875.00m<sup>2</sup> según escritura N° 18,222 volumen sexagésimo cuarto tomo segundo de fecha 11 de octubre del año dos mil cuatro ante la fe del Lic. Jorge Ochoa Jiménez titular de la notaría pública numero tres del distrito judicial de Tabares en la ciudad y puerto de Acapulco, Guerrero.

# LOCALIZACION

NORTE



COSTERA MIGUEL ALEMAN

FRAGATA STA. MARIA

FRAGATA YACATAN

CANONERO BRAVO

COTEJADO J.O.J.

PLAYA ICACOS

BAHIA DE ACAPULCO



## CONDOMINIO PUERTO LUCIA

### III.- DESCRIPCION GENERAL.

El conjunto en condominio tiene su acceso sobre la acera que tiene frente al Noroeste la Avenida Cotera Miguel Alemán donde se van a desarrollar en tres etapas 161 departamentos divididos, en cinco torres independientes entre sí con pórtico de acceso, zona de albercas, zona de estacionamientos y casa club con una superficie total de terreno de 7,875.00m<sup>2</sup> y una superficie total construida de 39,355.31 m<sup>2</sup> y la siguiente distribución.-

ESTACIONAMIENTO-1	Desarrollado en un solo nivel y siendo área común con derecho de uso por asignación; consta de: 5 vestíbulos y cada uno de ellos cuenta con 2 elevadores, un cuarto de máquinas, un cuarto para subestación, un cuarto de tableros eléctricos, una escalera de servicio; 288 cajones de estacionamiento en n.p.t. -1.80m, circulación vehicular, 2 rampas de estacionamiento (una de entrada y otra de salida) de nivel 1.80m a nivel más 0.50m con pendiente de 13.5%
PORTICO DE ACCESO	Siendo este el acceso principal al conjunto, a través de una isla para circulación peatonal y dos accesos, uno de entrada y otro de salida de circulación vehicular. P.B.- Dos casetas de vigilancia, una con baño, exclusiva y escaleras 1er. Nivel.-Recepción, administración, cocineta y baño. 2do. Nivel.- Vestíbulo, oficina y baño
ZONA DE ALBERCAS	Asoleaderos, dos chapoteadores, dos albercas, dos jacuzzis exteriores, snack bar con bodega y baños para hombres y mujeres, caseta de acceso secundario y área jardinada.
CASA CLUB	P.B.- Acceso, vestíbulo, salón de juegos para adultos, salón de juegos para niños, patio central y sanitarios de hombres y mujeres. P.A.- Vestíbulo, gimnasio, salón para spinning, spa y baños vestidores para hombres y mujeres.
TORRE CONDESA	Desarrollada en trece niveles con vestíbulos, dos bodegas de servicio y dos de mantenimiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas y cuarenta y tres departamentos.
TORRE ROQUETA	Desarrollada con doce niveles con vestíbulos, dos bodegas de servicio y dos de mantenimiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas y treinta y ocho departamentos.
TORRE CUESTA	Desarrollada en diez niveles con vestíbulos, dos bodegas de servicio y dos de mantenimiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas y treinta y dos departamentos.
TORRE DIAMANTE	Desarrollada en nueve niveles con vestíbulos, dos bodegas de servicio y dos de mantenimiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas y veintiocho departamentos.
TORRE MARQUEZ	Desarrollada en siete niveles con vestíbulos, dos bodegas de servicio y dos de mantenimiento, escaleras, dos elevadores, cuarto de máquinas y veinte departamentos.

De la parte total privativa se asignara el siguiente metraje a cada etapa:

1ª Etapa:	3,078.00 m <sup>2</sup>
2ª Etapa:	2,400.00 m <sup>2</sup>
3ª Etapa:	2,400.00 m <sup>2</sup>

## **CONDominio PUERTO LUCIA**

**Artículo 2.-** El conjunto se divide en:

- A) Partes comunes de conjunto.
- B) Partes privadas, que se consideran propiedad exclusiva, independiente y separada cada una con su indiviso marcado en la tabla de valores e indivisos anexa.

**Artículo 3.-** Son partes comunes de la unidad privativa respecto a todo el conjunto aquella que prestan un servicio a la comunidad del conjunto habitacional denominado “PUERTO LUCIA” y satisfacen una necesidad concreta y colectiva para este y que pertenecen en copropiedad a los propietarios, formando parte de la unidad privativa como una sola cosa; así mismo son partes comunes del conjunto.

- El terreno del conjunto
- La cimentación
- La estructura
- Los accesos del conjunto
- Las plazas del conjunto
- Las fachadas
- El pórtico
- Los pasillos de circulación peatonal y vehicular
- Las jardineras
- Las escaleras
- Las albercas y chapoteaderos
- Los Asoleaderos
- La casa club
- Las fuentes y jardines
- El snack-Bar
- La red general de instalaciones hidráulicas
- La red general de instalaciones sanitarias
- La red general de instalaciones eléctricas
- La red general de instalaciones de gas
- Los equipos contra incendio
- El cuarto de máquinas
- Los sanitarios de servicios
- Las bodegas de servicio
- Los cuartos de calderas
- La subestación Eléctrica
- Las cisternas y equipos de bombeo
- El espacio de los cajones de estacionamiento, más no su usufructo.

De una manera general son bienes comunes de cada unidad privativa respecto a todo el conjunto habitacional todas las partes de las unidades privativas que no este destinadas al uso exclusivo de cada unidad privativa y que por la ley o destino deben considerarse como tales y que le presten un servicio a todo el conjunto habitacional “PUERTO LUCIA”.

**Artículo 4.-** Las tuberías de agua, gas, electricidad, teléfono, etc. que sirvan exclusivamente a un condómino pertenecen a él.

**Artículo 5.-** Constituyen propiedad particular las partes del inmueble que son del dominio exclusivo de cada propietario, quien puede disponer libremente de sus bienes, con las limitaciones de este reglamento y de la ley.

# **REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO PUERTO LUCIA**

## **DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS**

**Artículo 7.-** Todo PROPIETARIO, como tal, podrá disponer de su propiedad, con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio para el Estado de Guerrero y las que se especifican en este reglamento.

**Artículo 8.-** Por lo tanto, podrá enajenar, gravar, arrendar y en general ejecutar cualquier acto de dominio sobre la misma.

**Artículo 9.-** Todos los propietarios, sus arrendatarios y todas las personas que ocupen el inmueble, y sus visitantes quedan sometidos y obligados al cumplimiento de este Reglamento y demás normas que rigen el Condominio y a las determinaciones que la Asamblea de Condóminos, del Comité de Vigilancia y del Administrador bastando la simple adquisición o arrendamiento de cualquiera de los departamentos del Condominio, su mera ocupación o el acceso al mismo para que se considere que las personas indicadas aceptan las normas y disposiciones relativas y quedan obligadas a su cumplimiento.

**Artículo 10.-** El propietario podrá modificar el interior de su “AREA PRIVATIVA”, con la autorización previa del administrador del condómino, quien lo concederá con la condición de que no sean afectadas estructura, instalaciones, fachadas o cualquier otro bien de propiedad común.

## **AREAS PRIVADAS Y COMUNES**

### **Artículo 11.-**

1. Los apartamentos serán empleados para usos residenciales únicamente.
2. Antes de iniciar cualquier obra de remodelación, reparación, renovación o readaptación en el interior de su departamento y/o demás partes de propiedad privada, el Condómino deberá cumplir con los siguientes requisitos:
  - a) Presentar al administrador una descripción de la obra con toda la información requerida para su aprobación por el Comité de Vigilancia, el cual aprobará una obra a la vez por edificio que no deberá de demorar más de dos meses y no podrá ejecutarse en temporada de vacaciones o puentes mayores;
  - b) Presentar carta responsabilizándose de las acciones del contratista y sus empleados, garantizando cualquier daño que pudieran causar con un cheque por el 10% del costo estimado de la obra, que será reembolsado junto con sus intereses de no darse dichos daños (de exceder los daños el monto de depósito, la diferencia será cargada junto con el siguiente recibo por la cuota de mantenimiento);
  - c) Presentar copia de todos los permisos de obra;
  - d) Presentar programa de trabajo por escrito, respetando un horario de trabajo de 10 a 18 horas, de lunes a viernes y de 10 a 13 horas los sábados
  - e) Reunirse con el Administrador para revisar periódicamente los acuerdos con relación al acceso de materiales, horas de trabajo, control de ruido, polvos y/o olores, limpieza y disposición de cascajo. Etc.

3. En el caso de que algún departamento cause algún daño o perjuicio a otro departamento o área común producto del uso o funcionamiento de cualquier bien o artículo, el departamento que lo origine será el responsable

En este caso el Administrador esta facultado para llevar a cabo las representaciones necesarias por cuenta y a cargo del propietario del apartamento que originó el desperfecto, quien esta obligado a liquidar de inmediato el costo de las reparaciones. En caso de transcurrir más de 30 días naturales sin haber efectuado el reembolso, se cargará un interés moratorio equivalente a una y media veces el costo porcentual promedio que publica el Banco de México o la autoridad correspondiente, para el periodo de que se trate.

4. Todo Condómino proporcionará duplicado de las llaves de entrada a los departamentos, los cuales permanecerán bajo la custodia del Administrador para ser usadas en caso de emergencia. Solamente en caso de emergencia el Administrador abrirá un departamento sin la presencia del Condómino propietario del mismo.
5. Se prohíbe introducir todo tipo de animales al conjunto. Tampoco se permite que los visitantes introduzcan mascotas al conjunto.
6. Ningún Condómino u ocupante del condominio podrá entorpecer las entradas circulación, vestíbulos y demás lugares comunes dejando en ellos objeto alguno que signifique pretensión de ejercer dominio en dichas áreas o que dificulte el tránsito de personas o vehículos.
7. Ningún residente provocará ruidos molestos tales como los de equipos de sonido o instrumentos musicales con volumen exagerado a ninguna hora del día o la noche. Tampoco observará conducta indebida en el condominio, ni lo permitirá a su familia, servidumbre, invitados o personal de servicios para evitar inconvenientes a los demás residentes.
8. Con el objeto de facilitar las reuniones o fiestas se aconseja al Condómino notificar sobre las mismas al Administrador quien tomará las medidas pertinentes para el ingreso, estacionamiento y seguridad de los visitantes. En estos casos habrá cierta tolerancia al ruido hasta media noche.
9. Los residentes no permitirán que se cuelgue o arroje objetos por puertas, ventanas, escaleras del edificio, terrazas, balcones o áreas jardinadas, así como tampoco se permite colgar artículos como ropa o toallas en las terrazas o en cualquier área común.
10. En cada una de las cinco torres habrá dos elevadores donde queda prohibido fumar.
11. La servidumbre, entregas, operarios, etc. deben emplear la entrada y escalera de servicio, previa identificación y autorización correspondiente del vigilante de la puerta principal de entrada. Los horarios de acceso de servicio serán de 7:00 A.M. a 10:00 P.M. todos los días. Todo el personal deberá registrar en la bitácora del acceso principal, y en la de cada edificio, su hora de entrada y de salida.
12. Queda prohibido el acceso a vendedores ambulantes.
13. No se permitirán anuncios, cuadros, publicidad ni notas en las áreas comunes o fachadas del edificio sin autorización escrita del Comité de Vigilancia y/o del Administrador.

14. Para lograr uniformidad en el aspecto exterior del Condominio, no se podrán abrir ni cerrar claros o ventanas ni modificar la estructura, ventanearía y cristales, incluyendo el tinte o los mismos. También está prohibido pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentonen el conjunto o perjudiquen la estética general del inmueble.  
Para lograr la uniformidad en la fachada de los edificios, toda cortina expuesta al exterior deberá tener un forro en su cara externa hacia el cristal de las ventanas hecho con tela en color blanco. Las persianas deben ser de color blanco.
15. No se permitirá ningún cambio, adición o modificación en la iluminación de las áreas comunes  
Sin la aprobación escrita del Comité de Vigilancia.
16. Estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad o Comodidad.
17. El Comité de Vigilancia, el Administrador y los empleados del Condominio no son responsables De los paquetes que se reciban y de objetos depositados en áreas comunes de edificio.
18. Los bienes almacenados en las bodegas de los propietarios en su caso, son responsabilidad Exclusivamente de los propios condóminos. Queda prohibido el almacenaje de líquidos y gases Tóxicos o inflamables en las bodegas. Queda terminantemente prohibido el uso de las bodegas Como habitación.
19. Es obligación de cada propietario permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias En los bienes comunes; para ellos permitirán, si es necesario, el acceso a su propiedad de los arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarlos a cabo.
20. Aunque son de propiedad exclusiva de cada "AREA PRIVATIVAS". Las puertas de entrada al Mismo y las partes de fachada que les corresponda, no podrán ser modificadas sin el consentimiento del 100% de los propietarios. Lo mismo ha de observarse de manera general para conservar exteriormente la armonía del aspecto y uniformidad del inmueble.
21. Los propietarios no harán ni dejarán hacer por personas que ocupen sus "AREAS PRIVATIVAS", algo que pueda menoscabar el buen nombre del inmueble y, para su propia conveniencia, deberán inscribir en la administración a las personas mencionadas, ya sean arrendatarios, empleados o sirvientes.
22. Ningún ocupante del inmueble podrá entorpecer el movimiento de entradas, dejando objetos que dificulten el tránsito o que signifiquen pretensión de ejercer dominio sobre bienes comunes.

## **ALBERCAS, JARDINES Y CANCHAS DEPORTIVAS.**

### **Artículo 12.-**

1. Las albercas tendrán un horario de 7:00 a.m. a 10:00 p.m. todos los días. Son para uso exclusivo de los Condóminos y sus invitados, quienes las utilizarán bajo su completa responsabilidad pues no hay servicio de salvavidas.
2. Habrá dos albercas exclusivamente para personas mayores de dieciséis años que estará claramente identificada. Los niños menores de esta edad deberán usar la misma alberca bajo la responsabilidad de un adulto y aquellos menores de 3 años deberán usar exclusivamente los chapoteaderos y siempre bajo la supervisión y cuidado de los padres o de un responsable mayor de edad designado por ellos.
3. Queda estrictamente prohibido bajar comida, vasos, botellas, platos o cualquier artículo de vidrio que represente un peligro en el área de la alberca, así como aparatos de sonido, televisores o juguetes y artículos voluminosos que pueda interferir con la tranquilidad de los demás Condóminos.
4. No se permiten juegos violentos, de pelota ni animales en las albercas. Deberá observarse cuidado extremo al entrar a las albercas ya que la profundidad máxima de las mismas es de 1.40 m.
5. Para hacer uso de la alberca será necesario utilizar previamente las regaderas que para tal fin están dispuestas en la caseta de acceso secundario. Es indispensable su uso para quitarse la Arena y el bronceador.

Para lograr uniformidad visual en el área de las albercas, se deberá utilizar toallas de 0.80 x 1-70 m. de color azul o blanco y sin dibujo. Por lo mismo, se sugiere a cada propietario Marcarlas con el número de su apartamento.

6. En el área de las Palapas serán servidos refrescos y botanas simples, que serán cargadas a los precios de costo aprobados por el Comité de Vigilancia en la cuota de mantenimiento de Todos y cada uno de los Condóminos. El funcionamiento del bar se sujetará a los términos que el Comité de Vigilancia establezca. El servicio de las Palapas estará abierto de las 11:00 a.m. a las 5:00 P.M.
7. La casa club tendrán un horario de 7:00 A.M. a las 12:00 P.M. y son para uso exclusivo de Los Condóminos.

## **SISTEMA DE INTERCOMUNICACION**

### **Artículo 13.-**

- 1.- El sistema de intercomunicación se maneja a través del sistema de telefonía y tiene dos subsistemas: internos y externo. El interno comunica a la puerta principal de entrada, las conserjerías de los edificios, la Palapa, cada uno de los apartamentos y la Administración.

El subsistema externo cuenta con las acometidas telefónicas necesarias para el conjunto. El condominio adquirirá las líneas comunes necesarias para servicio de conjunto. El propietario que desee contratará una línea privada por su cuenta pudiendo solicitar la ayuda de la Administración.



## **SEGURIDAD**

### **Artículo 14.-**

1. Todo condómino deberá registrar la ocupación del apartamento a su llegada al condominio los visitantes deberán identificarse para acceder al conjunto. El personal de servicio externo al conjunto deberá firmar para obtener un pase de acceso, registrando todo material que introduzca y/o extraiga del edificio. El personal de mantenimiento y la servidumbre deberán registrar todos, los días su entrada y salida en la Administración del Condominio.
2. La responsabilidad del acceso al conjunto de visitantes y personal de servicio recae sobre el conserje y personal de vigilancia.
3. Cualquier familiar, visitante o invitado que pretenda tener acceso o utilizar un apartamento en ausencia del Condómino, deberá presentar autorización por escrito con la firma registrada del propietario, mismo que deberá de haber confirmado al Administrador telefónicamente con por lo menos 4 días de anticipación a la fecha de llegada del visitante o invitado. En cualquier caso el Condominio será totalmente responsable del buen uso de todas las instalaciones por parte de su invitado.
4. No se permitirán entregas directas a los departamentos, debiendo dejarse todo mensaje, paquete o regalo en la Conserjería.
5. Los extintores estarán colocados en áreas comunes.
6. Se prohíbe introducir o portar armas de fuego en el interior del conjunto.

## **AUTOMOVILES Y CIRCULACION.**

### **Artículo 15.-**

1. Todos los automóviles de los residentes deberán portar en el ángulo inferior izquierdo del parabrisas un tarjetón que les proporcionara la Administración, y que los identifique como Condóminos.
2. Los estacionamientos ubicados en el nivel de estacionamientos son de uso exclusivo de los propietarios de los departamentos, considerándose dos cajones por cada departamento grande y uno por departamento chico. Los visitantes o empleados podrán usarlos únicamente con la autorización escrita del Administrador, especificando el cajón y el plazo. Todos los condóminos tienen derecho de uso de los cajones de estacionamiento, más ninguno de los mismos es propiedad singular o exclusiva de los condominios.
3. Los lugares de estacionamiento solo podrán ser ocupados por vehículos en condiciones de operación.
4. Queda prohibido a todo Condómino o empleado estacionar su auto en lugares no asignados para ello.
5. Los visitantes de los Condóminos sólo podrán estacionarse en los lugares para visitas durante un máximo de cuatro horas, utilizando el tarjetón o identificación que la Administración defina, después de lo cual si sus autos no son retirados, serán remolcados por su cuenta y riesgo, aceptando esta condición al estacionarse en el área de visitantes del Condominio. En este caso de que los visitantes necesiten quedarse por un plazo mayor sólo será con previo aviso al Administrador.

6. Cuando los lugares de estacionamiento para visitantes estén completos se impedirá el acceso a más automóviles.
7. Se prohíbe terminantemente estacionarse en las áreas de circulación o detenerse mas que el tiempo necesario para abordar o descender de un vehículo.
8. Se prohíbe la entrada de personal de seguridad de invitados. El personal de seguridad del Condominio deberá estacionarse en el lugar propiedad del Condómino.
9. Se recomienda cerrar con llave todos los automóviles que estén en el estacionamiento del Conjunto.
10. Los Condóminos deben advertir a sus familiares o invitados para que no estacionen sus autos en entradas, plazas u otros lugares que no sean los del departamento.
11. En bien de la seguridad, es imperativo respetar las señales de alto total y no exceder el límite de velocidad de 10 Km. por hora en plazas y estacionamientos.
12. No se permite lavar los automóviles en áreas comunes ni calentar motores en el estacionamiento.
13. Se prohíbe el lavado de automóviles dentro del estacionamiento.
14. Será Responsabilidad del propietario del automóvil al estacionarse verificar que su auto este utilizado un solo lugar de estacionamiento.
15. las motos, carros de juego, bicicletas, etc. Tendrán un lugar especial asignado.

## **BASURA**

### **Artículo 16.-**

1. La basura deberá empacarse en bolsas de plástico y cerrarse. Deberán separarse en dos bolsas de preferencia de distinto color: una con basura orgánica y otra con inorgánica. Estas bolsas serán proporcionadas por la Administración a petición del Condómino.
2. La basura deberá estar disponible para que el personal de limpieza pase a recogerla a cada apartamento todos los días a las 9:00 A.M. Esta, será transportada únicamente por las zonas de servicio y depositadas en el cuarto de basura ubicado en el área de servicios generales del conjunto.
3. Deberán separarse artículos de vidrio o punzo cortantes y depositarse en cajas de cartón cerradas. El periódico o revistas viejas deberán atarse en cordel por separado.

## **PERSONAL**

### **Artículo 17.-**

1. El personal del Condominio dará servicio a las áreas comunes del conjunto. Por lo mismo, no realizara servicios personales tales como estacionar o lavar autos, entregar paquetes, hacer reparaciones, etc., excepto en caso de emergencia
2. Este personal no realizara trabajos en áreas privadas excepto en caso de emergencia.
3. En caso de emergencia, se deberá notificar al Administrador en horas normales o al conserje en horas diferentes, quienes harán lo posible por resolver el problema. Los trabajos particulares se cargarán en la cuota de mantenimiento del Condómino a precios de costo, mismo que serán establecidos por el Comité de Vigilancia.
4. La servidumbre de los apartamentos es responsabilidad de cada Condómino, sin embargo este podrá apoyarse para su contratación y control de asistencia en el Administrador, en los términos que establezca el Comité de Vigilancia. En cualquier caso, aquel personal de servicio que haya trabajado con algún Condómino no podrá ser contratado en otro apartamento.
5. Se podrá contar con servicios de valet parking, servicio de mantenimiento, servicio de entregas de mensajería dentro del mismo conjunto. Dichos servicios se implementaran posteriormente según acuerdo del Comité de Vigilancia.

## **GRATIFICACIONES**

### **Artículo 18.-**

1. El condominio opera sin propinas y los empleados estarán consientes de esta política.
2. En el mes de noviembre de cada año se solicitara a los Condóminos que de acuerdo con su indiviso contribuyan al fondo de Navidad. Su monto lo determinara el Comité de Vigilancia quien fijara la cantidad que recibirá cada empleado de acuerdo a su antigüedad y desempeño durante el año, independientemente del aguinaldo que fija la Ley Federal del Trabajo.

## **ENTREGAS Y MUNDAZAS**

### **Artículo 19.-**

1. No se permiten entregas directas por lo que el acceso de mensajeros a un apartamento debe ser autorizado previamente.
2. Los residentes deben informar al conserje de las entregas que esperan y este las asentara por escrito en el libro de registros. Esto incluye a operarios de decoración de interiores, de cortinas, etc.
3. Cualquier mudanza debe notificarse a la Administración con anticipación para evitar superposiciones o que ocurra cuando los elevadores estén en mantenimiento.

## **ANTENAS**

### **Artículo 20.-**

1. En cada edificio existen los ductos necesarios para que cada Condómino contrate por su cuenta el servicio de TV por cable o uno común para cada edificio previo acuerdo.
2. El sistema de antenas parabólicas deberá ser colectivo. La Asamblea optara por el sistema mas conveniente y las antenas deberán colocarse en los lugares destinados para tal propósito en la azotea de cada edificio.
3. Ningún Condómino podrá instalar en áreas comunes antenas de TV, radiofonía, etc., sin la previa aprobación de la Asamblea de Condóminos.

## **GASTOS COMUNES**

**Artículo 21.-** Conforme lo establece el Reglamento de Condominio y Administración en su Capítulo Quinto, todos los Condóminos están obligados a pagar los gastos comunes que se requieran para la operación y mantenimiento del Condominio en proporción al indiviso que corresponde a cada una de las unidades que lo integran. Estas cuotas serán pagadas únicamente y exclusivamente por los condóminos de la etapa a la cual haya sido entregada para su uso y ocupación, no así de los edificios o etapas no entregadas para su ocupación.

Los pagos deberán hacerse al administrador por lo menos trimestralmente dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que dicho Administrador requiera su pago.

La falta de pago puntual de los gastos comunes causara recargos a la tasa fijada por la Asamblea de Condominios.

Se deberán instalar en el condominio medidores especiales para el consumo de energía eléctrica, gas y agua para áreas específicas, pudiéndose cargar en dicho caso los costos correspondientes a los usuarios de los mismos, los cuales correrán por cuenta del Condómino al contratar el servicio.

**Artículo 22.-** Por cargas comunes debe entenderse el costo que representan tanto la atención de los bienes comunes y la prestación de los servicios de la misma índole, como la creación de fondo de reserva.

**Artículo 23.-** Tiene en carácter de cargas comunes:

- a) Los gastos de conservación y reparación de cualquier especie que exijan las diversas partes de la propiedad común del desarrollo.
- b) El gasto de las zonas comunes se dividirán en 5 (cinco) adjudicándose cada una de las torres un porcentaje de los gastos comunes del conjunto como son: gastos por vigilancia, mantenimiento y administración del edificio de casa club y en general los servicios generales del desarrollo.
- c) Los salarios y demás prestaciones a favor del personal administrativo y de servicios.
- d) Los gastos de agua y alumbrado de los bienes comunes.
- e) Las erogaciones para utensilios necesarios a la conservación y limpieza del condominio.
- f) Las primas de seguros propias de las partes comunes del inmueble.
- g) Todos los demás gastos que la Asamblea juzgue necesarios.
- h) Mantenimiento de elevadores y equipos en general.

En las siguiente tabla de fijan los porcentajes aplicables para el pago de los gastos comunes del desarrollo

TORRE	PORCENTAJE
CONDESA	25.90%
ROQUETA	23.38%
CUESTA	19.80%
DIAMANTE	17.64%
MARQUEZ	13.28%

**Artículo 24.-** En la siguiente tabla de indivisos se fijan los porcentajes de indiviso correspondiente a cada "AREA PRIVATIVA", que representan el valor inalterable de cada una de ellas en relación con el valor total de cada una de las torres.

DEPTO	TORRES				
	CONDESA	ROQUETA	CUESTA	DIAMANTE	MARQUEZ
PB-01	3.38	3.74	4.41	4.95	6.58
PB-02	3.38	3.74	4.41	4.95	6.58
101	3.88	4.28	5.07	5.68	7.56
102	3.88	4.28	5.07	5.68	7.56
201	2.43	2.68	3.17	3.55	4.73
202	1.86	2.05	2.44	2.73	3.63
203	1.86	2.05	2.44	2.73	3.63
204	2.43	2.68	3.17	3.55	4.73
301	2.35	2.60	3.07	3.45	4.58
302	1.73	1.92	2.26	2.54	3.37
303	1.73	1.92	2.26	2.54	3.37
304	2.35	2.60	3.07	3.45	4.58
401	2.44	2.71	3.20	3.59	4.78
402	1.73	1.92	2.26	2.54	3.37
403	1.73	1.92	2.26	2.54	3.37
404	2.44	2.71	3.20	3.59	4.78
501	2.44	2.71	3.20	3.59	5.45
502	1.73	1.92	2.26	2.54	5.45
503	1.73	1.92	2.26	2.54	-
504	2.44	2.71	3.20	3.59	-
601	2.44	2.71	3.20	3.59	5.95
602	1.73	1.92	2.26	2.67	5.95
603	1.73	1.92	2.26	2.67	-
604	2.44	2.71	3.20	3.59	-
701	2.44	2.71	3.20	4.10	-
702	1.73	1.92	2.37	4.10	-
703	1.73	1.92	2.37	-	-
704	2.44	2.71	3.20	-	-
801	2.44	2.71	3.65	4.48	-
802	1.73	1.92	3.65	4.48	-
803	1.73	1.92	-	-	-
804	2.44	2.71	-	-	-
901	2.44	3.10	3.98	-	-
902	1.73	3.10	3.98	-	-
903	1.73	-	-	-	-
904	2.44	-	-	-	-
1001	2.80	3.10	-	-	-
1002	1.76	3.10	-	-	-
1003	2.44	-	-	-	-
1101	2.80	3.38	-	-	-
1102	2.80	3.38	-	-	-
1201	3.05	-	-	-	-
1202	3.05	-	-	-	-
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%

TABLA DE INDIVISOS DEPARTAMENTOS EN RELACION AL CONJUNTO RESIDENCIAL

DEPTO	TORRES				
	CONDESA	ROQUETA	CUESTA	DIAMANTE	MARQUEZ
PB-01	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
PB-02	0.87	0.87	0.87	0.87	0.87
101	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
102	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
201	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
202	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
203	0.48	0.48	0.48	0.48	0.48
204	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
301	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
302	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
303	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
304	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
401	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
402	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
403	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45
404	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
501	0.63	0.63	0.63	0.63	0.73
502	0.45	0.45	0.45	0.45	0.73
503	0.45	0.45	0.45	0.45	-
504	0.63	0.63	0.63	0.63	-
601	0.63	0.63	0.63	0.63	0.79
602	0.45	0.45	0.45	0.47	0.79
603	0.45	0.45	0.45	0.47	-
604	0.63	0.63	0.63	0.63	-
701	0.63	0.63	0.63	0.73	-
702	0.45	0.45	0.47	0.73	-
703	0.45	0.45	0.47	-	-
704	0.63	0.63	0.63	-	-
801	0.63	0.63	0.73	0.79	-
802	0.45	0.45	0.73	0.79	-
803	0.45	0.45	-	-	-
804	0.63	0.63	-	-	-
901	0.63	0.73	0.79	-	-
902	0.45	0.73	0.79	-	-
903	0.45	-	-	-	-
904	0.63	-	-	-	-
1001	0.73	0.73	-	-	-
1002	0.46	0.73	-	-	-
1003	0.63	-	-	-	-
1101	0.73	0.79	-	-	-
1102	0.73	0.79	-	-	-
1201	0.79	-	-	-	-
1202	0.79	-	-	-	-
TOTAL	25.90	23.38	19.80	17.64	13.28
AREA TOTAL DE 5 TORRES 28,595.00	INDIVISO TOTAL DEL CONJUNTO 100.00				

Artículo 25.- En caso de que un propietario aumente las cargas comunes para su provecho, el exclusivamente deberá soportar este aumento.

Artículo 26.- El pago de las cuotas proporcionales, correspondientes a los gastos generales del inmueble, se hará mensualmente; para tal efecto, la liquidación respectiva se efectuara los días primeros de cada mes y tendrán que ser cubiertas las iguales o cuotas establecidas.

### COMPRA VENTA Y RENTA DE UNIDADES.

#### Artículo 27.-

1. Queda prohibido el arrendamiento y la compraventa a empresas o particulares para uso corporativo. Se permite el arrendamiento y la compraventa para uso unifamiliar únicamente. En el caso de arrendamiento éste deberá ser por un periodo de un año como mínimo.

Al efectuar una operación de compraventa el nuevo comprador se compromete a depositar a favor de los condóminos del conjunto la cantidad de US\$6,000.00 (Seis Mil Dólares 00/100 Moneda del curso legal de los Estados Unidos de América), y en caso de arrendamiento el propietario arrendador será quien entregue la cantidad de US\$1,000.00 (Un Mil Dólares 00/100 Moneda del curso legal de los Estados Unidos de América) al inicio de cada año de renta.

Lo anterior servirá para incrementar el fondo de reserva y es independiente a las aportaciones que por ley se requieren por cada departamento para el fondo para mantenimiento.

En el caso de compraventa el Condómino vendedor deberá de notificar de la obligatoriedad de esta cuota al comprador.

Estas cuotas aplican únicamente a las operaciones de reventa y no proceden para los Condóminos originales que compran directamente al desarrollador del proyecto, independiente de la fecha.

### ADMINISTRACIÓN

#### NOMBRAMIENTO Y RENOVACIÓN DEL ADMINISTRADOR.

Artículo 28.- La Administración del edificio estará a cargo de la persona física o moral que designe la Asamblea de propietarios, o el comité en su caso. Si designarse una persona física, ésta podrá ser alguno de los propietarios, o bien una persona extraña.

Artículo 29.- El administrador deberá ser idóneo, intelectual y moralmente sano, para llenar cumplidamente las responsabilidades que el puesto le impone y la representación que se le confiere.

Artículo 30.- El administrador deberá otorgar fianza por la cantidad que fije la Asamblea.

Artículo 31.- El sueldo del Administrador será fijado por el órgano del que provenga su designación.

Artículo 32.- El administrador será removido de su cargo, en los casos establecidos por la ley y este reglamento.

### FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR.

Artículo 33.- El administrador tendrá a su cargo la conservación y administración del condominio comprendiendo ello el cuidado y la vigilancia de los bienes comunes y del constante orden que debe imperar en el condominio. El horario lo fijará el órgano que lo designó.

Artículo 34.- Será representante legal de los propietarios en todos los asuntos de índole común, ya sea que se promuevan a nombre o en contra de aquellos.

Artículo 35.- Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas.

Artículo 36.- Las facultades de representación que requieran cláusula especial, deberán conferírsela expresamente a la Asamblea de Propietarios.

Artículo 37.- Estará a su cargo lo concerniente a la recaudación del importe de los gastos comunes, en la inteligencia de que causarán un interés mensual del 3% las cuotas proporcionales no cubiertas por los propietarios con la debida puntualidad.

Artículo 38.- Una vez cubiertos los gastos generales, aplicará el sobrante de las cantidades recaudadas, si lo hubiere, a la creación o incremento de un fondo de reserva, para gastos de emergencia.

Artículo 39.- Cada día último de los meses mencionados en el artículo 25° formulará un estado general de los fondos que maneja, pasando un tanto del mismo a cada uno de los propietarios.

Artículo 40.- Ejecutará los acuerdos de la Asamblea de propietarios y del comité, salvo que se designe a otra persona para la ejecución de determinado acuerdo.

Artículo 41.- Con sujeción a la índole de sus facultades y atribuciones, tomará las medidas adecuadas y dictará las disposiciones conducentes al desempeño de su cometido, siendo sus acuerdos obligatorios para todos los propietarios, de no mediar disposición en contrario del Comité.

Artículo 42.- Cuidará que se lleve, o llevará el mismo una contabilidad completa en relación con el inmueble.

Artículo 43.- Será de su exclusiva incumbencia el nombramiento y la remoción del Conserje en su caso, que dependerá directamente de él, así como el nombramiento y remoción del resto del personal de administración y del servicio.

Artículo 44.- Contratará los seguros necesarios para la protección total del inmueble. A este respecto, en la primera reunión de la Asamblea, se decidirá si el monto de los seguros es, o no suficiente.

Artículo 45.- En caso de siniestro parcial recibirá la indemnización respectiva, para emplearla exclusivamente en volver las cosas al estado que guardaban con anterioridad al siniestro.

Artículo 46.- Para el caso de siniestro total, se observará lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley.

Artículo 47.- Para los casos previstos en el artículo 8° y 9° el Administrador deberá consultar al Arquitecto o ingeniero responsable del condominio, y obtener la aprobación correspondiente, vigilando minuciosamente las obras que se ejecutan.

Artículo 48.- Ordenará la ejecución de los trabajadores necesarios en las partes comunes de cualquier índole que sean, previa consulta de las personas citadas en el artículo anterior.

Artículo 49.- Sin necesidad de consultarlo previamente al Comité o a los Propietarios ordenará las pequeñas reparaciones que la conservación del inmueble requiera.

Artículo 50.- Cuando los trabajos sean de importancia y urgencia, también deberá de ordenarlos desde luego y avisará inmediatamente al Comité.

Artículo 51.- Si los trabajos son de importancia, pero no urgentes, consultará al Comité, quien determinará si se efectúan de inmediato o si previamente se llevara el asunto a la Asamblea.

Artículo 52.- El administrador tiene obligación de cumplir con todas las disposiciones que en material sanitario se comunique en relación con la aplicación del Código Sanitario y su Reglamento.

#### DEL CONSERJE Y DEL RÉGIMEN DEL SERVICIO

Artículo 53.- La limpieza, cuidado y conservación del condominio, estarán a cargo del conserje y mozos que de él dependan, los veladores también dependerán del administrador del condominio.



Artículo 54.- El conserje ejercerá vigilancia constante, con relación al aspecto del inmueble, vigilancia así mismo la compostura del personal de servicio.

Artículo 55.- Según el horario fijado por el Administrador, cuidará también del servicio de iluminación de las partes comunes.

Artículo 56.- Corresponde igualmente al Conserje vigilar que la correspondencia dirigida a los diversos propietarios se distribuya dos veces al día debiendo exigirse en su caso el resguardo correspondiente.

#### DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS Y DEL COMITÉ

Artículo 57.- Los propietarios deberán reunirse en Asamblea Ordinaria durante el primer trimestre de cada año.

Artículo 58.- El administrador, con el acuerdo del comité fijará la Orden del Día notificándola por escrito con especificación de fecha y hora, a cada uno de los propietarios en sus respectivas "AREAS PRIVATIVAS".

Artículo 59.- Para los efectos de la notificación a que se refiere el artículo anterior, será domicilio legal de cada propietario la "AREA PRIVATIVA" que haya adquirido en el condominio, pudiendo hacerse, por tanto la citada notificación por conducto del ocupante.

Artículo 60.- La notificación deberá efectuarse por lo menos diez antes de la fecha señalada para la celebración de la Asamblea.

Artículo 61.- Cada propietario podrá hacerse representar por apoderado legalmente acreditado.

Artículo 62.- En caso de copropiedad de una "AREA PRIVATIVA", los copropietarios deberán designar representante común para los efectos de la votación.

Artículo 63.- El administrador convocará Asamblea Ordinaria durante el primer bimestre de cada año, Asamblea Extraordinaria en todos los casos en que se ordene el comité.

Artículo 64.- También convocará a Asamblea Extraordinaria en los casos señalados por el Artículo 20º de este Reglamento. El hecho de que el Administrador no haga la convocatoria en el término de tres semanas, contadas a partir de la fecha en que el comité así lo haya ordenado, motivará su remoción.

Artículo 65.- Los Propietarios podrán convocar a Asamblea extraordinaria sin la intervención del administrador cuando representen por lo menos, la cuarta parte del valor total del condominio.

Artículo 66.- Convocada la Asamblea, no podrá celebrarse sin la reunión por lo menos de la mitad de los Propietarios, debiendo efectuarse en caso negativo una segunda convocatoria.

Artículo 67.- En el caso de la nueva convocatoria, a que se refiere el artículo anterior, bastará para la celebración de la Asamblea la mayoría de votos de los solicitantes.

Artículo 68.- Los Propietarios dispondrán de un número de votos proporcional al valor de las partes que representan.

Artículo 69.- Cuando un solo Propietario disponga de más del 50% de los votos, será necesario además el otro 50% de los votos restantes para que los acuerdos sobre el asunto enumerado en el artículo 69º sean válidos.

Artículo 70.- Los acuerdos serán válidos con la mayoría absoluta, en los asuntos de interés común, que no se comprendan dentro de las facultades del Administrador.

Artículo 71.- Si la Asamblea se reúne para discutir la reconstrucción del condominio, en caso de siniestro parcial, el acuerdo se tomará por la mayoría absoluta de Propietarios, sujetándose la minoría a lo dispuesto por el artículo 47 de la ley en su tercer párrafo.

Artículo 72.- Las decisiones tomadas con sujeción a la Ley y a este Reglamento, serán ejecutorias y obligarán consecuentemente a los Propietarios ausentes o disidentes.

Artículo 73.- Entre los presentes el Propietario que represente mayor valor del condominio presidirá la Asamblea, el Administrador llamará al indicado, previa consulta a la Tabla de Indivisos.

Artículo 74.- El administrador fungirá como secretario.

Artículo 75.- El Administrador remitirá a los Propietarios, cuando así lo soliciten, copia autorizada con su firma del acta de cualquiera de las Asambleas efectuadas.

Artículos 76.- Las deliberaciones constarán por orden cronológico, con este objeto se levantará un acta que previa aprobación se inscribirá en el libro respectivo, mismos que podrá ser consultado pro cualquiera de los interesados.

#### DEL COMITÉ

Artículo 77.- La Asamblea nombrará un Comité formado por tres Propietarios del inmueble que se ocupará de todos los asuntos que no ameriten de urgencia la intervención de la Asamblea.

Artículo 78.- Además de las facultades conferidas al Comité en los artículos precedentes, tendrá las de nombrar al Administrador y al Arquitecto del condominio, así como de removerlos en caso necesario.

Artículo 79.- El comité durará dos años en sus funciones, pudiendo ser reelecto.

Artículo 80.- Además de las sanciones contenidas en este Reglamento, el Propietario que NO cumpla las obligaciones a su cargo será responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás en los términos previstos por las leyes vigentes en el Derecho Común.

Artículo 81.- En cualquier caso de violación a este reglamento, el Administrador dará cuenta a la Asamblea, la que, oyendo al interesado, determinará si procede o no hacerle una amonestación.

Artículo 82.- Después de una tercera amonestación acordada por la Asamblea. El Administrador procederá de conformidad con la Ley de la materia.

Artículo 83.- El comité ordenará al administrador que se publique mensualmente una lista con los condóminos que estén atrasados con el pago de sus cuotas del mes inmediato anterior.

Artículo 84.- El administrador podrá suspender los servicios y privilegios del o los propietarios que acumulen 2 meses de atraso en los pagos de mantenimiento.

#### CUESTIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 85.- Lo no previsto en el Reglamento se resolverá de acuerdo con la Ley, la escritura constitutiva del condominio y el uso. Se establece en este reglamento que cada uno de los condóminos que adquieran una unidad privativa, autorizan y están conformes que en caso de que el condominio en sus siguientes etapas de construcción sufra modificación en su proyecto arquitectónico, contenido y forma o de cualquier índole, no tendrán inconveniente u objeción alguna con las mismas, autorización que deberá asentarse en todas y cada una de las escrituras por la que se adquiera las unidades privativas.

Artículo 86.- Las dificultades que surjan entre los Propietarios, entre éstos y el Administrador por la Aplicación del presente Reglamento se someterán a arbitraje.

Artículo 87.- Para los casos previstos por el artículo anterior cada parte tendrá el derecho de nombrar un árbitro. Si no hay acuerdo entre ambos, nombrarán ellos mismos un tercero y el arbitraje definitivo se tomará por mayoría.

Artículo 88.- En caso de desacuerdo, motivada por la designación del tercer árbitro, a petición del Administrador, será nombrado por la Cámara de Comercio de esta ciudad.

## TRANSITORIOS

Artículo 1.- A partir de la fecha en que el edificio denominado “PUERTO LUCIA RESORT” de la Avenida Costera Miguel Alemán #3123 y calle Fragata Yucatán, Comandante Fernando Siliceo y Carabela Santa María, lote Uno resultante de la fusión de los lotes Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco, Seis, Siete, Ocho, Ocho A, Nueve, Diez, Once, Doce, Trece, Catorce y Quince, manzana 9-P del fraccionamiento Costa Azul C.P. 39850 en Acapulco de Juárez Guerrero comience a hacer entrega de las “Áreas privativas” y mientras no se efectúe la primera Asamblea General de propietarios funcionará un comité compuesto de tres personas de los ocupantes propietarios del condominio.

De igual manera se hará el nombramiento del Administrador y del Ingeniero o Arquitecto responsable de la conservación del edificio.

Artículo 2.- La primera Asamblea General de Propietarios deberá confirmar los nombramientos a que se refiera el artículo anterior, o hacer nuevas designaciones.