REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO
FRACCIONAMIENTO PRIVADAS LA JOYA II(DOS)
Sm 253 mza 30 lote 03 edificio 0
“Privada Sayula”
2024-2025

El presente documento tiene como finalidad favorecer la convivencia en armonía entre los residentes propietarios, inquilinos y visitantes, así como la conservación y mejora de los bienes inmuebles y su entorno.

El cumplimiento de los reglamentos:

Reglamento General, Reglamento de alberca, Reglamento de Contenedor de Basura , Reglamento de palapa y Reglamento de estacionamiento.

Son obligatorios tanto para los propietarios, inquilinos, visitantes y cualquier persona dentro de nuestra Privada.

REGLAMENTO GENERAL

Cualquier persona ajena al condominio y que se encuentre dentro del mismo **en su carácter de invitado** de algún condominio será responsabilidad única y exclusiva de la casa que le haya recibido (tienen que respetar todas las reglas del reglamento de igual forma). Así mismo para el caso que los mismos invitados se encontraran en estado de ebriedad y que estén haciendo ruido o introduzcan animales al Condominio, la casa responsable será sancionada (**Sanción aplicable es la misma del punto que se rompió**).

1. El horario de trabajo dentro de los condominios, tales como reparaciones, construcción o modificaciones a estructuras o sus derivados que causen ruido exceptuando ruido por reuniones o convivios será de Lunes a Sábado de 8AM a 8PM y el Domingo de 10AM a 6PM para dichas actividades quedando la sanción en 1 monto de mantenimiento al condominio responsable del mismo. Quien incumpla esta regla sin tener un permiso previo para realizarlo fuera de este horario o después de la primera llamada de atención **se le aplicará una sanción de 1 cuotas de mantenimiento.**

2. Cualquier trabajador que se sorprenda realizando trabajos fuera del área del condominio del que fue contratado, dañando la propiedad comunal, se sancionará con la reparación del daño al propietario que lo contrató y **adicional 1 monto de mantenimiento**, es por ello que cada condómino deberá informar previamente a la administración o en su defecto al comité de vigilancia, tiempo de duración, lista del personal autorizado y encargado de obra.

3. Las reuniones sociales (se entiende cuando existen más de 7 personas en áreas comunes, palapa, andadores) o fiestas (donde existen invitados y son de más de 10 personas) estarán permitidas en horario de 9 AM a 01:00 AM de lunes a domingo previa solicitud de permiso al comité de vigilancia la sanción por incumplir la solicitud de permiso o exceder los horarios designados **será por 1 cuota de mantenimiento**.

4. No se permite introducir animales de cualquier especie sin correa y sin su debida placa de identificación o dejarlos sueltos en áreas comunes o que realicen sus necesidades fisiológicas en áreas comunes la sanción será de **1 cuota de mantenimiento.**

5. Está permitido el uso de asador **en áreas comunes (No se puede utilizar bajo la palapa)**, siempre y cuando se tomen las medidas preventivas y la persona a cargo de la fiesta o convivio se hará responsable en caso de existir cualquier accidente o daño de áreas comunes, palapa o área privativa (en caso de accidente o daño tendrá la obligación de repararlo)

6. No se permite amplificar el volumen de cualquier equipo de sonido fuera de su unidad privativa (Se considera unidad privativa de la terraza hacia dentro de la vivienda incluyendo el patio) resultando incómodo a los vecinos fuera del horario de 8AM a 1AM de Lunes a Domingo (Se puede tener música dentro de la unidad privativa). se dará un primer aviso cuando el sonido fuera de la unidad privativa se considere estridente y se reciba alguna queja por parte de algún condómino. Quien no respete este punto será acreedor a una **sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

7. Al propietario y/o invitado que deje en 2 ocasiones la puerta abierta ya sea peatonal, portón eléctrico vehicular (comprobables por medio de las cámaras o con testigos) se le imputará **una sanción de 1 cuota de mantenimiento**

8. No se permite dañar o alterar los señalamientos ubicados en áreas públicas quien incurra en este punto será acreedor **a una sanción por reparación del daño ocasionado.**

9. Toda persona inquilino o condómino que utilice la vía pública o áreas comunes para pasear a sus mascotas deberá llevar consigo una bolsa de polietileno y se obligará a levantar cualquier desecho fecal depositándolo invariablemente con la bolsa (negra) cerrada dentro de su domicilio y desechando de forma habitual en bolsa negra en los contenedores de basura. La persona que no cumpla con esta regla será acreedor **a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

10. Ningún automóvil dentro de la privada deberá exceder la velocidad de 10km por hora, también deberá respetar los sentidos y la dirección del rayado que está delimitado en las zonas de cruce. Es obligación del condómino poner el ejemplo y solicitar a sus proveedores y visitantes apegarse a esta regla. Se reportará al comité de vigilancia quien no cumpla esta regla. La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a **una sanción de 1 cuota de mantenimiento sin previo aviso.**

11. Para comodidad del tránsito, queda prohibido bloquear entradas o banquetas con automóviles, no se podrá estacionar en banquetas, ya que el daño se sancionará con la reparación del mismo **todos los vehículos deberán estacionarse en el lugar que les fue asignado en el estacionamiento** La persona que no cumpla con esta regla será acreedor **a una sanción de 1 cuotas de mantenimiento.**

12. Todo Material o bienes adquiridos mediante los fondos de mantenimiento (herramientas, mesas, bancas, escaleras, etc.), serán exclusivamente para usarse dentro de la privada o unidad privativa, sin salir de los límites de la privada, a quien incurra **será acreedor a 1 cuota de mantenimiento**. Sin haber permisos para este punto.

13. No se podrá cambiar ni alterar el color de las fachadas de los condóminos sin haber una votación por mayorías en asamblea, quien incurra **será acreedor a 1 cuota de mantenimiento** y el reparo de la pintura de la parte alterada que pierda el acorde general establecido.

14. No se permitirá ningún tipo de pinta y/o anuncios, todo daño a la privada o algún condómino, si el daño fuese a algún condómino la sanción será entregada al propietario (con pruebas y/o testigos) y en caso de ser áreas comunes de la privada será para los fondos de la misma, quien incurra **será sancionado con 1 cuota de mantenimiento** y el reparo del daño.

15. Toda persona que se sorprenda afectando el área de jardines privados de los condóminos, en caso de ser un niño el propietario deberá reparar el daño al condómino afectado con una **sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

16. Al propietario, inquilino y/o invitado que obstaculice las áreas comunes de forma permanente con cualquier tipo de material, vehículo o mobiliario y que no esté en uso será acreedor a **una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

17. Todo tipo de mascota que ocasione daños en la unidad privativa de algún condómino de la privada se le invitara a reparar el daño ocasionado como acuerdo entre vecinos, si se presentara por segunda ocasión y existiendo un aviso o acuerdo entre vecinos **será sancionado con 1 cuota de mantenimiento** para el vecino afectado mismo que deberá presentar prueba del acuerdo entre las partes.

18. Todo propietario, inquilino y/o invitado tiene prohibido realizar sus necesidades fisiológicas en cualquier área dentro de la privada a excepción del baño de áreas comunes o los baños particulares de sus propiedades, quien incurra será **sancionado con 1 cuota de mantenimiento al condómino que pertenezca el infractor**, mismo que cualquier vecino podrá reportar a las autoridades públicas correspondientes.

19. Queda prohibido para los residentes de todas las edades, a propietarios, inquilinos o visitantes el uso para juegos o practica de deportes con pelotas, balones de cualquier tipo en áreas comunes y estacionamiento, ya que el fraccionamiento cuenta con una cancha de usos múltiples para estas prácticas, quien incurra será **sancionado con 1 cuota de mantenimiento al condómino que pertenezca el infractor.**

20. De las herramientas con las que cuenta la privada para el uso en mantenimiento de

la misma solo se podrán solicitar para su uso; las escaleras (la de tijera y la telescópica), mesas, bancas y carretilla. Por lo que queda prohibido el uso y toma de los demás materiales y herramientas quien incurra será **sancionado con 1 cuota de mantenimiento al condómino que pertenezca el infractor.**

REGLAMENTO DE CONTENEDOR DE BASURA

1. No está permitido tirar basura en bolsas **pequeñas,** solo está permitido tirar la basura en bolsas negras grandes debidamente bien amarradas en los contenedores designados para la privada. La persona que no cumpla con esta regla será acreedor **a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

2. La basura como elementos del empaque, elementos de tubería, madera, materiales que no quepan en bolsa negra grande para basura, cascajo que se originen por el trabajo realizado tendrá que sacarlo de la privada. Queda prohibido depositar estos residuos en los contenedores. Esta acción será sancionada con el cobro de un camión para sacar la basura con cargo al propietario y **adicionalmente 1 cuota de mantenimiento.**

3. Queda prohibido acumular o depositar basura fuera de los contenedores designados para la privada quien incurra **será sancionado con una cuota de mantenimiento.**

4. Queda prohibido depositar basura generada por trabajos de jardinería o mantenimiento de los condóminos en los botes de uso de áreas comunes **quien incurra será sancionado con 1 cuota de mantenimiento.**

5. Queda prohibido tirar solventes, líquidos, aceites o cualquier tipo de solución flamable que pudiera generar un conato de incendio en los contenedores de basura **quien incurra será sancionado con 1 cuota de mantenimiento.**

Reglamento para la alberca

1. El horario para usar la alberca es de 24 hrs de lunes a domingo fuera de ese horario podrá existir uso, pero con discreción para respetar el horario de descanso de los condóminos. El ruido en la alberca debe respetar el horario de 1 AM a 8 AM, y en caso de mantenimiento deben retirarse en lo que dura el mantenimiento de la misma. La persona que no cumpla con cualquiera de estas reglas será acreedor **a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

2. No hay salvavidas. Por lo tanto, todo menor de 8 años debe ser acompañado por una persona responsable mayor de 18 años. La persona que no cumpla con esta regla será **acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento posterior al primer aviso.**

3. Para hacer uso de la alberca **se tendrá que vestir traje de baño o ropa para**

alberca (sin algodón). Los bebés deberán llevar pañales desechables para el agua. No está permitido acceder con pantalón regular o de mezclilla o playera. La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a **una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

4. No se permite el acceso de mascotas a la alberca, La persona que no cumpla con esta regla será acreedor **a una sanción del reemplazo del agua total de la alberca.**

5. No se acepta entrar al área de alberca ni sus contornos con botellas u objetos que en caso de romperse pudieran dejar en el piso astillas (vidrio, cerámica, barro, etc.), por lo que únicamente se permiten envases de plástico o lata en el área de la alberca. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento**

6. No se permite consumir alimentos en el interior de la alberca. Existen espacios designados para ello. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

7. A los condóminos y/o sus invitados les corresponde evitar que los niños arrojen al agua envolturas de alimentos u otros objetos que ensucian la Alberca o dañen los filtros. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento y la reparación del daño en caso de existir.**

8. Por higiene se les invita a los condóminos y/o sus invitados enjuagar los pies y el cuerpo antes de entrar a la alberca, **la persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

9. No se permite entrar a la alberca con equipo de buceo (aletas no están permitidas), son válidos snorkel, goggles e inflables. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento**

10. La basura deberá depositarse en los contenedores de basura designados de la palapa. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento.**

11. Queda prohibido realizar sus necesidades fisiológicas dentro de la alberca, al usuario que se detecte será **sancionado con 1 cuota de mantenimiento mas el costo del tratamiento especial de la alberca** realizado por el proveedor que este contratado por la administración de la privada.

12. Queda prohibido tener relaciones sexuales de cualquier tipo dentro y fuera de la alberca o cualquier área común, las personas que incurran **serán sancionadas por separado (en el caso que sean dos domicilios diferentes dentro de la misma privada) con 2 cuotas de mantenimiento mas el tratamiento especial de la alberca** realizado por el proveedor que este contratado por la administración de la privada.

Cualquier falta por parte de los condóminos o sus invitados a las presentes disposiciones

que causen daños a las instalaciones y/o costos de mantenimientos adicionales, generarán cargos a la cuenta de mantenimiento, el condómino es responsable por los montos que se generen por reposiciones , limpieza y mantenimiento que sea necesario.

Reglamento para la palapa

La palapa es para uso exclusivo de condóminos y/o sus invitados. Máximo 10 personas siempre acompañados por el propietario de la casa. A partir de 11 invitados será considerado como apartado de palapa.

El costo del apartado de la palapa será de $300 pesos costo que no será reembolsable y que se designará para mejoras del área de la alberca o palapa.

En el caso de no estar reservada, podrá ser utilizada por cualquier condómino y/o invitado respetando las disposiciones y normas de conducta del presente reglamento.

Las reservaciones se realizan con al menos 5 días de anticipación con el Tesorero o comité de vigilancia, con el pago para poder realizar el apartado de la fecha, e incluir los aditamentos y materiales que fueron adquiridos para el uso de la palapa como prioridad si el solicitante así lo requiere.

1. El horario estipulado de la palapa para eventos es de 09AM a 01AM hrs de lunes a domingo, sin embargo, se podrá continuar en la palapa con un volumen moderado para no causar molestias a los condóminos. La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a **una sanción de 1 cuota de mantenimiento**.

2. Es responsabilidad de quien solicitó el apartado de la palapa entregar en las condiciones que se le entregó (la entrega se debe dar al día siguiente antes de las 10 am). **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuota de mantenimiento y en caso de causar daños al mobiliario, estructura, equipo de prevención (extinguidor) o baños, el reparar el daño.**

3. No está permitido el uso de juegos pirotécnicos dentro de la privada durante algún evento. **La persona que no cumpla con esta regla será acreedor a una sanción de 1 cuotas de mantenimiento y la reparación del daño causado.**

4. En caso de exceder el horario permitido de música en la palapa y que se cuente con cinco quejas de vecinos con respecto al sonido **será acreedor a una sanción de 3 cuotas de mantenimiento.**

El condómino responsable de la reservación de la palapa es el encargado de desechar toda la basura generada por el evento.

Cualquier falta por parte de los condóminos y/o sus invitados a las presentes disposiciones que cause daño a las instalaciones y/o costos adicionales de mantenimiento generarán cargo a la cuenta de mantenimiento del condómino responsable por los montos que generen por reposiciones, reparaciones, limpieza y mantenimiento que sea necesario.

Reglamento para el estacionamiento

1. En caso de que alguien ocupe un lugar de estacionamiento sin previo aviso o consentimiento del propietario de dicho cajón **se le sancionará con una cuota de mantenimiento,** misma que se entregará al propietario afectado.

2. Se prohíbe estacionar vehículos en la banqueta que obstaculice el libre tránsito **se sancionará con 1 cuota de mantenimiento**

3. Los proveedores no tienen permitido estacionar dentro del área de cajones de estacionamiento que no sean los del propietario o que sean autorizados previamente por el administrador / comité de vigilancia, esta acción **será sancionado con 1 cuota de mantenimiento.**

4. El proveedor que realice algún daño en la privada **tendrá que reparar el daño**, daño que será imputable al propietario que lo contrató por lo cual es responsabilidad propietario verificar que no exista daño de ningún tipo durante la entrega de cualquier producto o servicio.

Fechas de pago y cuotas de mantenimiento

Por cuota de mantenimiento se entiende la destinada a cubrir los gastos comunes a cargo de los Condóminos, mismos que comprenden:

A. El costo de los servicios de agua, energía eléctrica, teléfono y demás costos similares que causen los bienes y servicios comunes, incluyendo en su caso el impuesto y derechos relativos.
B. Los sueldos, salarios, compensaciones y demás prestaciones de ley de toda clase de personal al servicio del condominio.
C. Los honorarios a operarios, empresas o profesionales que intervengan en la gestión o asesoramiento de asuntos del condominio.
D. El costo de los implementos y equipos para la limpieza y cuidado de las áreas comunes y para la atención de jardines, alberca, palapa, contenedor de basura, entre otros.
E. El importe de los gastos de administración, operaciones, conservación, reparación y mejora de cualquier naturaleza de los bienes y servicios comunes.
F. Las primas de los seguros del condominio
G. En general, los gastos de conservación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y de los demás que tengan ese carácter de acuerdo a la naturaleza del régimen de condominios o que deban considerar como tales, conforme al código civil del Estado de Quintana Roo, la Escritura y este reglamento.
H. Los condóminos darán aviso inmediato al **Comité de vigilancia** de cualquier daño causado a la propiedad común. Dichos daños serán reparados con cargo al presupuesto general del condominio, excepto cuando haya sido causado ya sea directamente o por negligencia de alguno de los condóminos o sus causahabientes, en cuyo caso el condómino responsable pagará tales daños. En este último caso, el costo de la misma será pagado provisionalmente con cargo al presupuesto general del condominio. Y deberá ser cubierto por el condominio responsable en un plazo máximo que no deberá exceder 7 días posteriores a que se causaron los daños.

Así mismo, los condóminos deben cubrir una cuota “Extraordinaria” dicha cuota es la **Cuota anual por Gastos**

de contingencia esto como gasto adicional al presupuesto para las tareas que sean requeridas dentro del Condominio.

Las cuotas ordinarias para cubrir el presupuesto deberán ser cubiertas por los Condóminos mensualmente, dentro de los diez primeros días de cada mes.

La cuota extraordinaria deberá pagarse en Diciembre del año en curso para gastos de contingencia del año posterior, será solo un pago anual de $500.00 y solo se volverá a pagar en caso de ser requerido por daños de importancia en áreas comunes por ejemplo: Palapa, Alberca, Portón Vehicular, entre otros.

Las cuotas de mantenimiento deberán comenzar a ser pagadas a partir de que fue entregada su vivienda al primer corte posterior a esta fecha**.**

Sanciones

A partir del día 11 de cada mes si no se ha cubierto la cuota ordinaria de mantenimiento se pagará con intereses al día último del mes en curso donde se presente la mora, el interés acordado es del 9% mensual.

Se autoriza al comité de vigilancia, para que a partir del día 11 al no recibir el pago ordinario y no presentar un acuerdo de pago en caso de requerir, se suspenderá el acceso automotriz vía controles electrónicos dejando únicamente este mismo con el botón de morosos de acceso manual entrando para dicho fin por el portón peatonal y activándolo para poder acceder, de la misma forma perderá el acceso a las áreas comunes como la alberca, jardines, baños , regaderas, materiales o herramientas, escaleras, entre otros.

NOTA: A toda persona inquilino, invitado o propietario que incurran en una regla de las mencionadas en dicho reglamento se procederá a:

1.- Será notificado de forma verbal y se les entregará un aviso por escrito en donde deberá firmar reconociendo su falta o faltas al reglamento.

2.- Si se vuelve a cometer dicha falta(s), se tomará como reincidencia y será acreedor a la cancelación de los servicios y se bloquearan sus tarjetas y tags hasta que realice el pago de la multa(s) impuestas por el comité de vigilancia, basadas en este reglamento.

Métodos de pago: Pago directamente a la cuenta autorizada por el comité de vigilancia, vía transferencia o en su defecto pago en efectivo directamente al comité.

Firma y fecha de conformidad:

_____