



GRAN  
CORALIA  
RESIDENCIAL

# REGLAMENTOS

UNA PRIVADA RESIDENCIAL DE:



# AQ\*REGLAMENTO SUJETO A CAMBIOS HASTA SU CONSTITUCION EN EL AÑO 2026\*

## REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN Y DE CONVIVENCIA

## CONDOMINIO

## GRAN CORALIA RESIDENCIAL

AÑO 2026



pág. 2

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>CAPÍTULO 1. OBJETO Y DISPOSICIONES GENERALES</b>   | <b>4</b>  |
| <b>CAPÍTULO 2. DEFINICIONES</b>   | <b>5</b>  |
| <b>CAPÍTULO 3. CARACTERÍSTICAS DEL CONDOMINIO</b>   | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTULO 4. PRO-INDIVISO</b>   | <b>8</b>  |
| <b>CAPÍTULO 5. ÁREAS COMUNES O BIENES COMUNES</b>   | <b>8</b>  |
| <b>CAPÍTULO 6. DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA</b>                              | <b>10</b> |
| <b>CAPÍTULO 7. DERECHOS Y OBLIGACIONES SOBRE LAS ÁREAS COMUNES O BIENES COMUNES</b>                               | <b>10</b> |
| <b>CAPÍTULO 8. NORMAS DE CONDUCTA</b>   | <b>12</b> |
| <b>CAPÍTULO 9. USOS, PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES</b>  | <b>13</b> |
| SOBRE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA   | 13        |
| SOBRE LAS ÁREAS COMUNES   | 13        |
| <b>CAPÍTULO 10. DE LAS AMENIDADES</b>   | <b>17</b> |
| <b>CUALQUIER DAÑO QUE ÉSTOS CAUSAREN, YA SEA EN ÁREAS COMUNES, AMENIDADES, BIENES MUEBLES INSTALADOS EN</b>       | <b>18</b> |
| <b>LAS AMENIDADES O A CUALQUIER PERSONA USUARIA, SERÁ RESPONSABILIDAD DIRECTA DEL CONDÓMINO, ARRENDATARIO Y/O</b> | <b>18</b> |
| <b>RESIDENTE DE LA UNIDAD PRIVATIVA, REPARAR, INDEMNIZAR O REPONER, SEGÚN EL GRADO DEL DAÑO CAUSADO</b>           | <b>18</b> |
| SALÓN PARA EVENTOS  | 18        |
| PARQUE PARA MASCOTAS  | 19        |
| BAÑOS VESTIDORES  | 19        |
| ÁREA DE ASADOR Y PICNIC   | 19        |
| JUEGOS INFANTILES   | 20        |
| ESTACIONAMIENTOS Y ZONA VEHICULAR   | 20        |
| ÁREA DE TERRAZA Y BARRA   | 22        |
| ALBERCAS, ASOLEADEROS Y PÉRGOLAS  | 22        |
| ÁREA SOCIAL CON BAÑOS ETAPA SERENA  | 23        |

|   |           |
|---|-----------|
| CANCHA DE USOS MÚLTIPLES, PICKLEBALL Y PÁDEL .....                    | 24        |
| GIMNASIO CERRADO.....   | 25        |
| <b>CAPÍTULO 11. CONSERVACIÓN E IMAGEN URBANA DEL DESARROLLO .....</b> | <b>26</b> |
| <b>CAPÍTULO 12. FORMAS DE GOBIERNO .....</b>                          | <b>30</b> |
| DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS .....                            | 30        |
| DEL COMITÉ DE VIGILANCIA.....   | 33        |
| DEL ADMINISTRADOR .....   | 34        |
| <b>CAPÍTULO 13. GASTOS Y CARGAS COMUNES .....</b>                     | <b>36</b> |
| SANCIONES Y PENAS .....   | 39        |
| TRANSITORIOS.....   | 40        |

## CAPÍTULO 1. Objeto y Disposiciones Generales

**Artículo 1º** El presente Reglamento se expide en cumplimiento al Código Civil del Estado de Quintana Roo, La Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo y demás relativos aplicables. Tiene por objeto la de regular aspectos fundamentales de convivencia e integración armoniosa entre los condóminos, usuarios, residentes, visitantes y arrendatarios del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” bajo los siguientes propósitos fundamentales:

- I. Promover y conservar un lugar digno, tranquilo y seguro
- II. Promover y conservar una convivencia armoniosa entre los condóminos, usuarios, residentes, visitantes y arrendatarios del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”
- III. Asegurar los derechos de los Condóminos, así como sus obligaciones.
- IV. Normar y coordinar el uso, funcionamiento, administración y mantenimiento las áreas o bienes comunes
- V. Establecer las sanciones al incumplimiento del presente reglamento.

Las Normas establecidas en el presente reglamento son aplicables al condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”; su propósito es elevar la calidad de vida de sus habitantes, condóminos y/o residentes, garantizar la seguridad y elevar la plusvalía del condominio como una comunidad organizada; por consiguiente, es responsabilidad de todos y cada uno de los condóminos de hacer cumplir el presente reglamento.

La buena voluntad, el buen trato hacia los condóminos, usuarios, residentes, visitantes y arrendatarios del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, el respeto hacia los espacios ajenos y al silencio y/o privacidad que puedan aportar de forma generosa cada uno de los condóminos, usuarios, residentes, visitantes y arrendatarios se considerarán principios esenciales para lograr una mejor calidad de vida.

**Artículo 2º** Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Escritura Constitutiva, y demás disposiciones legales son de obligatoriedad para los condóminos, arrendatarios, residentes, visitantes, el Administrador, el personal de la administración, personal de seguridad, quienes además serán

responsables de los daños y perjuicios que pudieren causar en las unidades de propiedad exclusiva y las áreas o bienes comunes.

Cada condómino, usuario o residente será responsable solidaria y mancomunadamente de los daños y perjuicios causados a cualquier condómino, habitante o residente, a las áreas comunes del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", por sus parientes, invitados, usuarios u ocupantes, clientes, arrendatarios, subarrendatarios y comodatarios, o cualesquiera otras personas, que le estén vinculadas y que causen daños o incurran en responsabilidad, así como por el personal de servicio y personal de seguridad que labore para ellos.

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

De acuerdo con lo anterior, las personas enunciadas en el segundo párrafo de este numeral, por el solo hecho de poseer, por cualquier título o documento, el dominio, uso o posesión de cualquier unidad de propiedad exclusiva estarán sujetas a las disposiciones emanadas de este Reglamento, de las Escrituras Constitutivas y, así como también, estarán sujetas a las decisiones tomadas por la Asamblea General y el Administrador del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**Artículo 3º** Cualquier modificación al presente reglamento deberá ser solicitado en el pleno de la Asamblea General Extraordinaria y será por acuerdo de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del total de los condóminos y sus resoluciones serán por mayoría de votos. Las resoluciones se incluirán en la protocolización del acta de asamblea ante notario público para que el acuerdo proceda legalmente, y el acta será inscrita en el registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo.

## CAPÍTULO 2. Definiciones

**Artículo 4º** Para efectos de este reglamento y mayor claridad se utilizarán las siguientes definiciones:

**ADMINISTRADOR.** - es la persona física o moral designada en primera instancia por EL DESARROLLADOR, y posteriormente por la Asamblea General de Condóminos y es el encargado de administrar a el condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**ÁREAS o BIENES COMUNES.** - Son aquellas que son de uso común, esto es:

1.- Las que existan dentro del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" por ser necesarias para seguridad y conservación del condominio tales como el terreno, áreas verdes, instalaciones generales, ductos de energía eléctrica, alumbrado público.

2.- Aquellas que permitan a todos y cada uno de los condóminos, arrendatarios, residentes, usuarios y/o visitantes; el uso y goce de su Unidad de Propiedad Exclusiva, de las áreas comunes, áreas verdes y que son diferentes de los señalados en el párrafo anterior, tales como los espacios de circulación, aquellas que, en todo o en parte, sirvan a las Unidades de Propiedad Exclusiva de tránsito y comunicación, como andadores, ciclovías, vialidades, entradas y salidas; todas aquellas dedicadas a la movilidad dentro del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL"

3.- Son los bienes muebles e inmuebles que existen para el manejo, operación y administración del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" tales como las construcciones edificadas sobre las áreas comunes para la administración, seguridad, servicio y mantenimiento.

**AMENIDADES.** - Son aquellas para el uso exclusivo de los condóminos, arrendatarios o residentes del condominio. Son bienes muebles e inmuebles destinados permanentemente al servicio, recreación y esparcimiento común para el uso exclusivo de los condóminos, arrendatarios o residentes.

**ARRENDATARIO.** - Es la persona física o moral que a través de contrato o convenio escrito sea titular de un derecho de usar y ocupar una Unidad de Propiedad Exclusiva dentro del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" o aquella persona que haya celebrado contrato que de cumplirse en sus términos le confiere tal carácter.

**ASAMBLEA GENERAL DE CONDOMINIOS.** - Es el órgano supremo del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" que se integra por los propietarios de las Unidades de Propiedad Exclusiva.

**CONDOMINIO.** - Es el Régimen de Propiedad Inmueble constituido sobre el lote número (*aquí hay que poner la dirección*)) ubicado en la localidad de Playa del Carmen actualmente Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo, constituido mediante escritura pública.

**COMITÉ DE VIGILANCIA.** - Es el órgano designado, en un principio por el DESARROLLADOR y posteriormente por la Asamblea General para vigilar las actividades del Administrador y demás órganos del condominio.

**COMITÉ DE CONSTRUCCION Y ARQUITECTURA.** - Es el órgano designado, en un principio por el DESARROLLADOR y posteriormente por la Asamblea General para vigilar las actividades de la arquitectura y construcción de la vivienda unifamiliar que se pretender construir, así como hacer cumplir con el reglamento correspondiente con todos sus lineamientos. Este órgano es supervisado por el administrador.

**CONDÓMINO:** Es la persona física o moral que sea propietaria o que demuestre la titularidad de los derechos fideicomitidos sobre uno o varias Unidades de Propiedad Exclusiva pertenecientes al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**CUOTAS DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO:** Son las contribuciones económicas obligatorias que deben pagar en conjunto todos los condóminos de las Unidades de Propiedad Exclusiva, de manera mensual de acuerdo con el indiviso que le corresponde, para cubrir los gastos que se generen por el cuidado, conservación y mantenimiento de las áreas comunes y servicios generales del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**CUOTAS EXTRAORDINARIAS.** - Son las contribuciones extraordinarias obligatorias para todos los condóminos decretadas por la Asamblea General de Condóminos.

**DESARROLLADOR.** - Es Proyectos Peninsulares Luum S.A.P.I. de C.V. como condómino del inmueble donde se encuentra constituido el condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", sus representantes o sus causahabientes.

**FONDO DE RESERVA.** - Se integra por las cantidades que aporten los condóminos para ser destinadas a cubrir los gastos extraordinarios.



**INDIVISOS o PRO-INDIVISO.** - Significa el porcentaje que le corresponde a cada Unidad de Propiedad Exclusiva; sobre el valor nominal total del condominio, los cuales se encuentran insertos en la Escritura Constitutiva.

**INTERESES MORATORIOS.** - Se refiere a los intereses que se generan a cargo de los condóminos que no cubran oportunamente las cuotas en las fechas y bajo las formalidades establecidas en la Asamblea, y cuya tasa de interés se determina en el presente Reglamento.

**LEY.** - Se refiere a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo.

**MULTA.** - Se refiere a la suma de dinero que el condominio deberá de cubrir por faltas o incumplimientos al presente reglamento.

**UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA-** Son las superficies de propiedad privada que en términos de la Escritura Constitutiva y del presente reglamento, corresponde a cada condómino en propiedad, por lo que puede disponer libremente de las mismas, con sus limitaciones impuestas, tanto por su uso de suelo, por la escritura constitutiva, por la ley y por el presente reglamento.

**USUARIO O VISITANTE.** - Es la persona física o moral que sin necesariamente ser titular de un derecho sobre uno o más Unidades de Propiedad Exclusiva, entra al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" a ejercer alguna actividad a nombre o a favor de uno de los condóminos o arrendatarios.

**RESIDENTE.** - Se refiere a todos los habitantes que residan, ocupen y/o habiten dentro del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

### CAPÍTULO 3. Características del condominio

**Artículo 5º** El condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" se constituye sobre el predio ubicado en dirección *(aquí hay que poner la dirección que resulte después de haber constituido el condominio)* en Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Estado de Quintana Roo con una superficie de 86,617.27 mt2.

Por su estructura se trata de un condominio Horizontal que se compone por 310 Unidades de Propiedad Exclusiva; que, por su ubicación dentro del terreno, se distribuyen en dos secciones; la primer sección llamada MARINA comprende 197 Unidades de Propiedad Exclusiva; la segunda sección identificada como SERENA comprende 113 Unidades de Propiedad Exclusiva, ambas comparten diversas áreas comunes. Por su uso se constituye como condominio Habitacional Unifamiliar.

Son Unidades de Propiedad Exclusiva los 310 lotes de uso habitacional destinados a la construcción de una vivienda.

Para efectos del Régimen de Propiedad en Condominio, el condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" está integrado por:

- a) 197 unidades de Propiedad Exclusiva (lotes) en la sección MARINA
- b) 113 unidades de Propiedad Exclusiva (lotes) en la sección SERENA
- c) Sus áreas comunes o Bienes Comunes

## CAPÍTULO 4. Pro-indiviso

**Artículo 6º** Corresponde a las 310 Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” un pro-indiviso para todos los efectos relativos y aplicables que deriven de la Escritura Constitutiva, de este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables y el valor aplicable a cada Unidad de Propiedad Exclusiva se describen en los anexos de la Escritura Constitutiva.

**Artículo 7º** Cada Unidad de Propiedad Exclusiva tiene un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes comunes del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, el cual es proporcional al valor nominal de cada Unidad que represente respecto al total de Valor Nominal del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”. A este derecho de propiedad sobre los las áreas o bienes comunes se le denomina pro-indiviso.

Los valores que se fijen en la Escritura Constitutiva de las Unidades de Propiedad Exclusiva son nominales, para efectos de la propia Escritura y para la determinación del porcentaje que les corresponde sobre el valor total; por lo que, cualquier variación de un valor real en las propiedades individuales no modificará los derechos del titular.

La co-propiedad sobre los bienes comunes del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” no es susceptible de división, ni podrá enajenarse salvo en los casos previstos expresamente por la Ley y por este Reglamento.

## CAPÍTULO 5. Áreas Comunes o Bienes Comunes

**Artículo 8º** Son Áreas Comunes o Bienes Comunes aquellas señaladas en la Escritura Constitutiva del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, donde se especifica el uso, destino, medidas y colindancias y demás datos para su fácil identificación y se encuentran reguladas por la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento.

**Artículo 9º** Son Áreas Comunes del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” se encuentran inmersas dentro del complejo y alrededor de las secciones MARINA Y SERENA diseñadas para dar servicio a las 310 unidades de propiedad exclusiva.

De manera enunciativa mas no limitativa son las siguientes:

- 1) Caseta de Vigilancia
- 2) Vialidad y banquetas
- 3) Oficina Administrativa
- 4) Área de empleados
- 5) Bodegas
- 6) Comedor de empleados
- 7) Estacionamiento de visitas
- 8) Salón para eventos
- 9) Área de Asador y Picnic
- 10) Terraza y barra
- 11) Parque para mascotas
- 12) Baños y vestidores



- 13) Áreas Verdes y andadores
- 14) Albercas y Asoleaderos (Etapa Marina y Serena)
- 15) Pérgolas Individuales
- 16) Juegos Infantiles
- 17) Área Social con baños (Etapa Marina y Serena)
- 18) Cancha de usos múltiples
- 19) Dos canchas de pickleball
- 20) Una cancha de pádel
- 21) Gimnasio cerrado

**Artículo 10º** De una manera general, son bienes comunes todas las partes del inmueble que no son de propiedad exclusiva de una Unidad Privativa, y que por “Ley” o destino deben considerarse como tales aquellos bienes que den servicios a más de un Condómino. De igual forma, se consideran bienes comunes todos aquellos elementos que por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”. Se consideran áreas de bien común las que se mencionan a continuación, de manera general y sin limitaciones, las siguientes:

- a. Instalaciones e infraestructura existentes para el suministro y distribución de energía eléctrica, agua potable, para el sistema de drenaje y pluvial, tratamiento de aguas residuales, infraestructura para el suministro de gas, registros, pozos de visita, pozos de absorción, cuartos de máquinas y cisternas. Infraestructura para la red telefónica e internet.
- b. Infraestructura para el desplazamiento y la movilidad, tales como andadores, pasillos, banquetas, rampas, andadores, escaleras, arroyos vehiculares, estacionamientos.
- c. Estructural y de construcción: como bardas perimetrales, cimientos, columnas, losas de concreto, entrepisos, muros de carga, divisorios y azoteas.
- d. Áreas recreativas, deportivas, sociales y de esparcimiento como: albercas, asoleaderos, pérgolas, terrazas, gimnasio, canchas, salones, juegos infantiles, etc.
- e. Infraestructura de carácter paisajístico como áreas verdes, jardines, plazoletas.
- f. Espacios para el uso del personal administrativo: bodegas, oficinas, caseta de vigilancia, comedores, baños.
- g. De carácter mobiliario: como mesas, sillas, salas, tumbonas, artículos decorativos, mobiliario de exterior. Equipamiento para parques como juegos infantiles, mobiliario urbano, botes de basura, bancas, estaciones para adiestramiento y recreación canina etc. y cualquier otro mueble que en un futuro adquiera la Administración para el uso y aprovechamiento general.

**Artículo 11º** En las Áreas Comunes de carácter recreativo, esparcimiento y de servicios se podrá llevar a cabo actividades y atracciones diversas coordinadas por la Administración, así como llevar a cabo eventos culturales y sociales para los Condóminos, los Ocupantes, visitantes, excluyendo cualquier otro uso no autorizado.

**Artículo 12º** El Condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, tiene dentro de su reglamento lo concerniente a las normas y conductas de utilización de sus áreas y bienes de uso común y se encuentran claramente identificadas en la Escritura Constitutiva del Condominio, pudiendo ser utilizadas o aprovechadas por los condóminos del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL y a las cuales todos ellos están sujetos al cumplimiento de su respectivo reglamento

**Artículo 13º** Todo condómino, residente y arrendatario será responsable del mantenimiento, conservación y cuidado de dichas áreas comunes, debiendo asumir el costo de mantenimiento que el Administrador indique, de conformidad al proindiviso que le corresponda. El importe que se trate se hará bajo el concepto de Cuotas de Administración y Mantenimiento.

**Artículo 14°** Será responsabilidad del Administrador presentar ante la Asamblea General el presupuesto anual para establecer el cargo de cuotas o aportaciones mensuales que cada condómino ésta obligado a cumplir en su carácter de condómino para garantizar los servicios de seguridad, conservación, reparación y mantenimiento tanto para las áreas de uso común de servicios, las amenidades y los Parques.

## **CAPÍTULO 6. Derechos y Obligaciones sobre las Unidades de Propiedad Exclusiva.**

**Artículo 15°** Las Unidades de Propiedad Exclusiva que se constituyen en la Escritura Constitutiva son destinadas a la explotación, uso, goce o disfrute por los Condóminos de acuerdo con este Reglamento y a la Ley. No podrán destinarse a otro uso diferente a lo establecido en la Escritura Constitutiva del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL". Asimismo, cada condómino se obliga administrar y a mantener en buen uso y funcionamiento todos los servicios e instalaciones de su Unidad de Propiedad Exclusiva.

**Artículo 16°** Cada Condómino podrá enajenar, gravar o arrendar y en general ejercer todos los actos de dominio sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva sin necesidad del consentimiento de los demás, respetando el "derecho del tanto" de los condóminos. En caso de enajenación de la Unidad de Propiedad Exclusiva, el Condómino de la unidad hará saber la intención de vender a través de la notificación notarial que realice a los condóminos a través del Administrador. En la notificación deberá especificar la unidad objeto de venta y el precio exacto de su comercialización. Recibida la notificación por el Administrador, él o los interesados tendrán un término de 15 días hábiles para manifestar su deseo de adquirir la propiedad e iniciar los trámites respectivos.

**Artículo 17°** No podrá ser objeto de venta o arrendamiento partes de la unidad de propiedad exclusiva tales como recámaras, cuartos de servicio o cajones de estacionamiento.

**Artículo 18°** Cada Condómino será responsable de pagar los impuestos y contribuciones Municipales, Estatales y/o Federales que le corresponda, tanto por su Unidad de Propiedad Exclusiva, así como a la parte proporcional que le corresponda sobre las Áreas Comunes.

**Artículo 19°** Si el dominio de una Unidad de Propiedad Exclusiva perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será responsable solidariamente del pago de la totalidad de las cuotas de Administración y Mantenimiento.

## **CAPÍTULO 7. Derechos y Obligaciones sobre las áreas Comunes o Bienes Comunes.**

**Artículo 20°** El derecho de cada Condómino sobre las Áreas Comunes se regirá por el contrato de traslado de dominio, la Escritura Constitutiva y por el presente Reglamento y es proporcional a la suma total de la superficie de su Unidad de Propiedad Exclusiva que pudiera corresponderle conforme a la tabla de pro-indivisos del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL". El condómino que no se encuentre al día en el pago de sus Cuotas o aportaciones comunes, podrá participar en cualquier tipo de Asamblea

General del condominio; pero perderá su derecho a voto, así como a la toma de decisiones y acuerdos que estos adopten, de conformidad con lo que establece el artículo 32 de la Ley.

En caso de que algún condómino no haga uso efectivo de un determinado servicio, Área Común, o cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva que le corresponden, no lo exime de la obligación de contribuir al pago de gastos y aportaciones comunes establecidas en este mismo Reglamento.

**Artículo 21º** Son propiedad común para todos los Condóminos pertenecientes al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", las áreas señaladas como tales en este Reglamento y las estipuladas en la Escritura Constitutiva. Cada Condómino podrá servirse de las Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales que les correspondan.

**Artículo 22º** Respecto de las Áreas Comunes, todos los Condóminos tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

I.- Derechos:

- a) Usar y disfrutar de las áreas, objetos, servicios e instalaciones comunes del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" las cuales estarán sometidas a lo que ordene el presente Reglamento y sus normas de conducta.
- b) Usar y disfrutar de las áreas, objetos, servicios e instalaciones comunes del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" en un ambiente limpio, saludable, tranquilo y seguro.
- c) Que las áreas, objetos, servicios e instalaciones comunes cuenten con el debido mantenimiento preventivo y correctivo.
- d) Disfrutar de las Áreas Comunes en un entorno de resguardo y conservación arquitectónica y paisajística.
- e) Sin perjuicio del uso legítimo de los demás Condóminos, podrá hacer uso de las Áreas Comunes siempre y cuando se haga conforme al uso y destino de los mismos.

II.- Obligaciones:

- a) No usar en forma exclusiva para su propio beneficio las Áreas Comunes. Dichas áreas podrán ser utilizadas por el Condómino exclusivamente en las fechas que éste acuerde con la Administración y de acuerdo con las Cuotas y condiciones que ésta determine.
- b) Mantener en buen estado de conservación y funcionamiento, los servicios o instalaciones comunes, absteniéndose de todo acto, aún en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva, que impida o haga menos eficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales.
- c) Reparar los desperfectos causados en Áreas Comunes por orden del Administrador del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", y a cargo del Condómino responsable del ingreso de las personas causantes del perjuicio.
- d) Los pagos que haga el Administrador del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" por causa y a cargo de algún Condómino, serán reembolsados por este último en un término no mayor de 15 días naturales, y en el caso contrario se le aplicará una pena convencional sobre

el importe del adeudo no pagado a razón de un interés por mes o fracción de mes computable a partir del vencimiento. La tasa de este interés, la determinará la Asamblea General de Condóminos en sus reuniones ordinarias.

- e) Todo Condómino, u Ocupante, estará obligado a cumplir con todas y cada una de las normas de conducta establecidas en el presente Reglamento.
- f) Todo Condómino u Ocupante será responsable de los daños ocasionados a las Áreas Comunes del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, así como de las faltas cometidas contra este Reglamento por personas a quienes hubiesen arrendado una Unidad de Propiedad Exclusiva y hubiesen causado algún tipo de daño en las áreas del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, derivado de lo cual cualquier daño que se ocasione a las Áreas Comunes, deberán ser reparados por el respectivo Condómino, a falta de esta dicha reparación esta será efectuada por el Administrador y con cargo al Condómino.
- g) Aún en el caso de que algún Condómino abandonará expresamente o de hecho los derechos correspondientes a las Áreas Comunes, por este sólo hecho no dejará de estar obligado a cumplir con todas y cada una de las obligaciones que le imponen este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

## CAPÍTULO 8. Normas de Conducta

**Artículo 23º** Las presentes normas de conducta se establecen con el propósito de mantener la armonía y buena convivencia en el condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” bajo determinados lineamientos enfocados a salvaguardar las áreas comunes, la armonía, el orden y bienestar colectivo.

**Artículo 24º** Para la promoción de la buena convivencia en armonía y cortesía general todo Condómino queda sujeto a las siguientes normas:

1. Los Condóminos, deberán usar y disfrutar del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” en forma tal que no impida el derecho de los demás, así como usar y disfrutar pacífica de las Áreas Comunes.
2. Los Condóminos deberán de actuar con honestidad e integridad dentro del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”.
3. Los Condóminos deberán reportar conductas indebidas y que represente un riesgo para los demás condóminos dentro del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”.
4. El Condómino debe contribuir con el desarrollo de la comunidad dirigiéndose con cordialidad y respeto hacia a los demás Condóminos.
5. Para garantizar la tranquilidad y sana convivencia, los Condóminos, Residentes y arrendatarios se sujetarán a la regla “cero ruidos” quedando estrictamente prohibido producir ruidos, música o sonidos en el interior de las Unidades de Propiedad Exclusiva en horario de 23:00 horas a 10:00 horas del día siguiente. El incumplimiento o faltas a la regla de “cero ruidos” por parte de los Condóminos o residentes, serán sujetos a la multa equivalente a un mes de cuota para el Fondo de Administración y Mantenimiento
6. Los Condóminos deberán proteger su entorno y el medio ambiente que lo rodea así y fomentar la cultura del reciclaje.

7. Los Condóminos deberán asistir pacíficamente y tranquilamente a las Asambleas Generales de ordinarias y extraordinarias que sean legalmente convocadas.
8. El Condómino es responsable de las molestias o daños que causaren a las construcciones o a sus residentes, los visitantes de su Unidad de Propiedad Exclusiva. Si esta unidad de propiedad exclusiva se encontrare arrendada, el arrendatario será el primer responsable, pero con la garantía del condómino si el arrendador no indemnizara debidamente los daños causados.
9. Los Condóminos, residentes o arrendatarios deberán de proteger su entorno y el medio ambiente que lo rodea así fomentará la cultura de reciclaje.
10. Los Condóminos deberán cumplir y hacer cumplir las normas y reglamentos dentro del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**Artículo 25°** Todos los condóminos o sus derechohabientes se obligan a observar las normas de conducta y de derechos de los demás vecinos y condóminos.

## **CAPÍTULO 9. Usos, Prohibiciones y Restricciones**

### ***Sobre las unidades de propiedad exclusiva***

**Artículo 26°** Queda terminantemente prohibido emplear cualquiera de las partes que integran las Unidades de Propiedad Exclusiva para actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres, ni que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad, estética y prestigio del condominio. Las conductas contrarias a este precepto causaran además de las sanciones que determine la Asamblea General o el presente Reglamento, las que resulten sancionadas por el orden público en caso que requieran de la intervención de la fuerza pública.

**Artículo 27°** Todo condómino y/o arrendatario podrá usufructuar de su bien particular que por pertenecer al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" cuidarán en todo momento de la imagen vecinal del condominio evitando la instalación de tendidos en las terrazas, balcones de las unidades de propiedad exclusiva, así como colocar ropa u otros objetos en las ventanas exteriores, pretilas, azoteas o cualquier otro lugar que sea visible desde el exterior o a simple vista.

**Artículo 28°** Queda estrictamente prohibido el uso de las Unidades de Propiedad Exclusiva para fines comerciales o de negocios tales como oficinas, tiendas, bodegas, etc. El uso de las Unidades de Propiedad Exclusiva queda sujetas al uso habitacional tal y como se dispone en su Escritura Pública.

### ***Sobre las áreas comunes***

**Artículo 29°** Todo condómino residente y arrendatario tendrá derecho a usar y disfrutar de los bienes comunes de forma segura y pacífica, y deberá de respetar las siguientes reglas:

1. Deberán usar y disfrutar del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" y todas sus áreas en forma tal que no impida o menoscabe el derecho de los demás, así como al uso y disfrute pacífico de los bienes comunes y sus amenidades. El Administrador verificará el cumplimiento del reglamento de uso de tales instalaciones para el caso de usuarios, invitados y visitantes.



2. El derecho de uso adquirido por los condóminos, residentes o arrendatarios sobre las áreas comunes no los exonera de cumplir las normas que regulan su funcionamiento.
3. El condómino, residente o arrendatario asistente a las áreas de uso común y amenidades, se hará responsable de los hechos que, por acción u omisión, ocasionen sus invitados y será obligado a pagar los daños que estos ocasionen al momento que el Administrador pase la relación de los gastos respectivos.
4. Todo condómino será responsable de los daños ocasionados a los bienes comunes o amenidades del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", así como de las faltas cometidas contra este reglamento por personas a quienes hubiesen arrendado la propiedad particular y hubiesen causado algún tipo de daño dentro del condominio. Todo daño que se ocasione a los bienes comunes o amenidades, deben ser reparadas por el respectivo condómino, a falta de este, dicha reparación será efectuada por la Administración y con cargo al condómino.
5. El condómino es responsable de las molestias o daños que causaren a las construcciones o a sus residentes, los visitantes de su propiedad particular si esta se encontrara arrendada, el arrendatario, será el primer responsable, pero con la garantía del condómino si el arrendador no indemnizara debidamente los daños causados.
6. Se prohíbe pintar, rayar o deteriorar las paredes y demás áreas comunes, amenidades del condominio.
7. Queda terminantemente prohibido arrojar papeles, basura, desperdicios, cigarrillos, comida y demás objetos en las áreas comunes.
8. Los contenedores de basura de las áreas comunes no deberán de contener:
  - a) Explosivos y materias inflamables o ácidos.
  - b) Objetos, efectos y desperdicios que excedan la capacidad del recipiente, envase o bolsa.
  - c) Excrementos, animales muertos y materias orgánicas susceptibles de descomposición inmediata.
  - d) Tierras o residuos de materiales de construcción.
9. Los residentes que violaren las anteriores disposiciones serán responsables legal y económicamente de los daños ocasionados y de la limpieza adicional que fuese preciso hacer para corregir la falta cometida.
10. Ningún condómino podrá utilizar los servicios del personal de mantenimiento dependiente de la Administración del condominio para servicios distintos a la función que dicho empleado deba cumplir. Por lo tanto, deberán los condóminos, residentes y arrendatarios abstenerse de ofrecer gratificaciones o propinas a los empleados mencionados a cambio de obtener servicios distintos a las funciones de estos.
11. Todas las áreas de uso común, amenidades del condominio deberán ser preservadas y protegidas para mantener limpia la imagen de este.
12. Toda la basura será recogida y colocada en los depósitos destinados a ella.



13. Para cualquier evento especial en las áreas de uso común o amenidades se requerirá de previa solicitud con 24 horas de anticipación así mismo requerirá previa autorización por parte de la Administración.
14. Todo evento autorizado deberá llevarse a cabo dentro del horario de 10:00 horas a 01:00 horas del día siguiente. Con un tiempo máximo de uso de 8 horas por cada área reservada.
15. Cualquier evento especial que se lleve a cabo en una Unidad de Propiedad Exclusiva que implique una logística que pueda atentar con el bienestar del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" se tendrá que dar parte a la administración para que juntos busquen soluciones que aseguren al bienestar del condominio. El administrador tiene la autoridad para no autorizar todo aquello que atente con la tranquilidad y el bienestar del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL"
16. Queda prohibido destinar las áreas comunes a fines no acordes con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas por el administrador.
17. Se prohíbe ocupar de forma permanente o transitoria las áreas comunes con muebles, materiales, maquinaria o equipo de propiedad particular.
18. No podrá utilizarse las áreas comunes para colocar anuncios, letreros, pizarras o cualquier otro elemento que publicite en beneficio de una Unidad de Propiedad Exclusiva
19. Queda estrictamente prohibido cualquier tipo de publicidad comercial o propaganda política dentro de las áreas comunes.
20. Queda prohibido encender fuego en las áreas verdes pertenecientes a las áreas comunes.

**Artículo 30°** La Administración podrá utilizar y en su defecto adaptar los espacios de las áreas comunes que considere convenientes; previo visto bueno del comité de vigilancia para la colocación de avisos, reglamentación, señalética especial, mapas, anuncios o cualquier elemento que colabore con la organización y armonía del condominio y que promueva la cultura condominal.

**Artículo 31°** Los niños pequeños y menores de edad que ingresen a cualquiera de las áreas comunes o amenidades deberán ir acompañados por sus padres o en su caso por su cuidador adulto, siendo en todo momento responsabilidad de los padres el comportamiento, cuidado y seguridad del menor.

No será responsabilidad de la Administrador el cuidado y vigilancia de los menores de edad, ni de cualquier accidente que pudieran sufrir por falta de supervisión.

Cualquier daño que estos causaren ya sea en áreas de uso común, los bienes muebles instalados, o a cualquier persona usuaria, será responsabilidad directa del condómino, arrendatario, residente la de reparar, indemnizar, reponer, según el grado del daño causado.

**Artículo 32°** Los días y horarios permitidos para el uso de las áreas comunes, como alberca, terraza, asoleaderos, etc. quedarán sujetas a lo dispuesto por la Administración del condominio "GRAN CORALIA

RESIDENCIAL” y en caso de ser necesario podrá organizar la temporalidad del uso del área común que se trate por condómino, arrendatario o residente.

**Artículo 33°** Todo condómino, residente, arrendatario y/o visitante, podrá hacer uso goce y disfrute de las áreas comunes y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Utilizar las áreas comunes como espacios de recreo, esparcimiento, práctica de deporte, encuentro vecinal y de convivencia socio cultural.
2. Respetar el horario establecido por la administración
3. Respetar las disposiciones complementarias establecidas por el Administrador.
4. Todo que desee llevar a su mascota deberá de ser responsable del comportamiento de la misma y por lo tanto estará obligado a lo siguiente:
  - a. Adoptar las medidas de seguridad necesarias, como correa, bozal y/o demás instrumentos de control a efecto de evitar daños a terceros
  - b. Llevar bolsas o envolturas biodegradables para recoger las heces de sus mascotas y depositarlas en los contenedores de basura
5. Sobre las banquetas se podrá hacer uso de bicicletas, patines, patinetas, triciclos, que permitan el debido esparcimiento de los usuarios.
6. Respetar los señalamientos y medidas de seguridad.
7. Queda estrictamente prohibido:
  - a. El tránsito de motos o cuatrimotos sobre los andadores y banquetas
  - b. Molestar, capturar, extraer, remover, retener o apropiarse de la fauna silvestre
  - c. Alimentar a la fauna silvestre
  - d. Uso de antorchas o fogatas
  - e. Pasear a mascotas con conducta agresiva.

**Artículo 34°** Las instalaciones y/o amenidades de uso deportivo son destinadas para el acondicionamiento físico tales como las Canchas deportivas de los cuales se prevé las siguientes disposiciones:

- a) Las instalaciones deportivas son de uso exclusivo de los condóminos, arrendatarios y/o residentes. Podrán ser utilizadas por personas ajenas al condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” siempre y cuando sea por invitación y acompañado por condómino o residente.
- b) Queda prohibido utilizar las instalaciones para uso particular con fines de lucro.
- c) Por seguridad, queda prohibido el uso de las instalaciones a menores de edad.
- d) Para el uso de las instalaciones, el condómino deberá de presentarse con la ropa adecuada cuidando la moral y buenas costumbres.
- e) El condómino, arrendatario y/o residente será responsable del cuidado de los equipos y en caso de descompostura por caso fortuito o por mala fe, será obligado a restituir al condominio por los daños causados en las instalaciones.

**Artículo 35°** Para seguridad y convivencia de los Condóminos y las mascotas se deberán de respetar las siguientes reglas:

1. Queda prohibido la presencia de mascotas en las áreas de uso común clasificadas como terraza, área de alberca, picnic y salón de eventos.
2. Toda mascota deberá de portar placa de identificación.
3. Las mascotas deben ser supervisadas en todo momento por sus dueños.
4. Los propietarios deberán tener a sus mascotas atadas con correa en todo momento.
5. Es obligatorio que el propietario recoja las heces del canino o felino inmediatamente.

6. Las mascotas, ya sea perros o gatos deberán de estar al día con sus vacunas.
7. No se permite paseo de mascotas hembras en celo.
8. Respetar el horario estipulado por la administración para el paseo de mascotas
9. Queda prohibido el ingreso de mascotas con conducta agresiva que puedan poner en riesgo la integridad de los condóminos o las mascotas de los condóminos.
10. Cualquier daño causado por algún animal será indemnizado por el condómino propietario de la mascota.

## CAPÍTULO 10. De las Amenidades

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

**Artículo 37°** El condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL cuenta con las siguientes instalaciones para el uso exclusivo de los condóminos, residente, arrendatario, familiar y/o visitante:

- a. Salón para eventos
- b. Área de Asador y Picnic
- c. Terraza y barra
- d. Parque para mascotas
- e. Baños vestidores
- f. Áreas Verdes y andadores
- g. Albercas y Asoleaderos (Etapá Marina y Serena)
- h. Pérgolas Individuales
- i. Dos áreas de Juegos Infantiles
- j. Área Social con baños
- k. Cancha de usos múltiples
- l. Dos canchas de pickleball
- m. Una cancha de pádel
- n. Gimnasio cerrado

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

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

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

pág. 17

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

No será responsabilidad de la Administración ni del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL el cuidado y vigilancia de los menores de edad, ni de cualquier accidente que pudieran sufrir por falta de supervisión.

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

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

### **Salón para eventos**

**Artículo 41°** El uso del salón para eventos es exclusivo de los condóminos y/o residentes del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL. Para solicitar el uso del salón es necesario que el Condómino o residente se encuentre al corriente con sus obligaciones. El Condómino o residente que reserve el salón será responsable de del cumplimiento de este reglamento, así como de cualquier daño o incumplimiento que se derive de su uso.

**Artículo 42°** Para garantizar la conservación de los bienes muebles e inmuebles, la coordinación, el orden y disfrute por parte de los Condóminos se establecen las siguientes disposiciones:

1. Las reservaciones deberán de realizarse con al menos 7 días de anticipación en la Administración del condominio.
2. El Condómino o Residente deberá de cubrir dos cuotas por concepto de “depósito de garantía” la cual será reembolsado después de verificar que no existan daños ni faltas al reglamento.
3. La capacidad máxima del salón es de 80 personas, por lo tanto, no deberá de exceder el número de invitados, de lo contrario será motivo de sanción.
4. Se prohíbe montar mobiliario que promueva la estadía y convivencia sobre los jardines colindantes al salón de eventos con excepción de juegos infantiles tipo inflables o brincolines.
5. Se prohíbe ingresar al salón con ropa mojada
6. Se prohíbe correr con ropa mojada en las áreas de rampa del salón
7. El Condómino podrá disponer del salón un día antes del evento, sin costo alguno, para realizar la decoración del salón a partir de las 5:00 pm, siempre y cuando no este reservada por otro Condómino.
8. El salón deberá ser desocupado y entregado al personal de Administración en un plazo máximo de 24 horas; en caso de atraso se cobrará un recargo equivalente a 10 UMAS por cada día de retraso.
9. Las celebraciones podrán llevarse a cabo de martes a domingo respetando un horario de 10:00 am a 7:00 pm los días domingo, martes, miércoles y jueves. Para los días viernes y sábado se establece un horario de las 10:00 am hasta las 1:00 am. Queda prohibido realizar eventos los días lunes.
10. El salón no podrá ser utilizado para eventos benéficos, reuniones de carácter políticos, sindical, gremial, reuniones con fines de lucro, juegos y velorios.
11. El Condómino o residente deberá de recoger todos los desperdicios grandes (desechos de piñata, vasos, adornos, etc.) en las áreas adyacentes al salón.
12. No se podrá utilizar cinta plástica o pegamento en los muros y techos que dejen residuos sobre la superficie.

13. El condómino o residente será responsable de los daños ocasionados por él, los familiares o invitados al salón, a los bienes de la comunidad, así como a las molestias que pudieran producir el uso indebido del salón.
14. Todo banquete deberá de ser montado en el área del salón diseñado específicamente para este motivo.
15. Si así lo desea el condómino podrá contratar servicio Valet Parking para mayor comodidad de sus invitados. Los invitados deberán de estacionarse en los cajones indicados como "cajones para visitantes". Queda prohibido que se estacionen en cajones de estacionamiento exclusivo para residentes que se encuentren señalados.
16. Durante la celebración se deberá evitar el elevado volumen de la música.

### **Parque para mascotas**

**Artículo 43°** El Parque para mascotas es el área destinada para entrenamiento, recreación y esparcimiento de las mascotas caninas, es el área común permitida para la permanencia de las mascotas sin correa. Para seguridad y convivencia de los Condóminos y las mascotas se deberán de respetar las siguientes reglas:

- a. Toda mascota deberá de portar placa de identificación.
- b. Las mascotas deben ser supervisadas en todo momento por sus dueños.
- c. Los propietarios deberán llevar una correa y bolsa de limpieza en todo momento.
- d. Es obligatorio que el propietario recoja las heces del canino inmediatamente.
- e. Se prohíbe ingresar al Parque para mascotas con cualquier tipo de alimento.
- f. Los caninos que utilicen las instalaciones del parque deberán de estar al día con sus vacunas.
- g. No se permite el ingreso de mascotas hembras en celo.
- h. Por seguridad, las puertas de acceso al parque deberán de permanecer siempre cerradas.
- i. El horario permitido para la estancia de los caninos será desde las 6:00 am hasta las 22:00 horas.
- j. Queda prohibido el ingreso de mascotas con conducta agresiva que puedan poner en riesgo la integridad de los condóminos o las mascotas de los condóminos.
- k. Cualquier daño causado por algún animal será indemnizado por el condómino propietario de la mascota.

### **Baños Vestidores**

**Artículo 44°** El condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, cuenta con baños vestidores para Hombres y Mujeres que dan servicio a las amenidades como área de terraza y barra, área de picnic, alberca y en el área de terraza de la sección Marina. Para su buen funcionamiento y conservación se dispone lo siguiente:

- a. Por higiene y limpieza las puertas de acceso de los baños deberán de permanecer siempre cerradas.
- b. En caso de ingreso de niños menores a 6 años, estos deberán de ir acompañados siempre por un adulto.
- c. No se permite el ingreso de alimentos, ni se podrá fumar en el interior de ellos.
- d. Queda prohibido resguardar artículos personales dentro de los baños y vestidores.

### **Área de Asador y Picnic**

**Artículo 45°** El condómino o residente, junto con el derecho que tiene a utilizar el área de asador y picnic con la que cuenta el condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, adquiere la obligación de informarse sobre las

pág. 19

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL



disposiciones del presente reglamento comprometiéndose a cumplirlas y hacerlas cumplir dentro del ámbito de su responsabilidad sin invocar a desconocimiento para su cumplimiento.

**Artículo 46°** Para el área de asador y picnic se deberán de respetar las siguientes disposiciones:

- a. Para el uso del asador o área de picnic, el Condómino o residente deberá de estar al corriente en sus cuotas y deberá de hacer reservación ante la Administración con un período de anticipación mínima de 24 horas, así mismo reservar el uso del área de proyector si así lo desea. Las reservas se confirmarán una vez que el condómino haya realizado el depósito de garantía equivalente a un mes de cuota de mantenimiento, mismo que será devuelto en un plazo máximo de 48 hrs una vez que la Administración haya corroborado el orden, limpieza del área y asadores y que no existan daños en el área reservada o equipos.
- b. El horario permitido para el uso y estadía en el área de asador y picnic será de martes a domingo respetando un horario de 10:00 am a 8:00 pm los días domingo, martes, miércoles y jueves. Para los días viernes y sábado se establece un horario de las 10:00 am hasta las 10:00 pm.
- c. Al termino de uso del área el condómino o residente deberá de retirar alimentos, utensilios desechables, etc. dejando el área limpia y libre de basura.
- d. Cada condómino podrá utilizar el área asador y picnic respetando la capacidad máxima permitida por condómino la cual queda restringida a 12 personas.
- e. La ingesta de bebidas alcohólicas solo podrá autorizarse con el consumo de alimentos.
- f. Queda prohibido el ingreso de músicos o artistas de cualquier clase.
- g. Los equipos de audio que se utilicen no deben ser de altos decibeles que impidan la conversación dentro del área.

### **Juegos Infantiles**

**Artículo 47°** El condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" cuenta con un área destinada para el recreo y esparcimiento de los niños equipado con juegos infantiles en la sección Marina y un área para el recreo y esparcimiento de los niños equipado con juegos infantiles en la sección Serena. Para el uso de ellos se dispone lo siguiente:

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

### **Estacionamientos y zona vehicular**

**Artículo 48°** Respecto al tema del estacionamiento dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, se dispone a lo siguiente:



- a) Cada Propietario del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, tiene derecho a ingresar sus vehículos para ser estacionados exclusivamente en los puestos de estacionamiento que le corresponden dentro de sus respectivas Unidades de Propiedad Exclusiva.
- b) Cuando un Propietario o Condómino tenga autorización, por contrato de arrendamiento, para utilizar otro puesto de estacionamiento, deberá acreditar dicha autorización mediante constancia escrita del propietario del mismo, dirigida al Administrador.
- c) Sin excepción alguna, está prohibido tocar el claxon dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.
- d) Está prohibido hacer reparaciones de vehículos dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, salvo que sean urgentes.
- e) Está prohibido lavar vehículos a no ser que fuera en las Unidades de Propiedad Exclusiva.
- f) Todo residente del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL podrá ingresar a él en cualquier momento, en el vehículo registrado para el efecto. En todo caso el usuario deberá cumplir con los procedimientos de control de ingreso y salida de vehículos, que establece el propio condómino.
- g) No se permite el ingreso al estacionamiento a vehículos grandes o pesados mayores a un eje en la parte trasera, cuando se realicen mudanzas.
- h) En caso de permitirse el ingreso de vehículos de visitantes; estos deberán ser estacionados en los lugares del Propietario que les haya invitado y necesariamente deberá existir la autorización previa del Administrador.
- i) La velocidad máxima dentro del conjunto será de 30km/h. Tanto los vigilantes como los Propietarios y Ocupantes son responsables de velar por el cumplimiento del límite de velocidad. Si se corrobora que hay un residente/visitante que incumplió esta norma el condómino o arrendatario será acreedor a una multa impuesta por la administración.
- j) El vigilante no permitirá la entrada o salida de vehículos con muebles o artefactos, si no hay una autorización por escrito del Propietario de la carga. El vigilante deberá dejar por escrito, en el libro de control de acceso, el nombre del conductor, placas del vehículo y nombre de la persona que autoriza la salida de este.
- k) Para poder acceder al interior del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, solamente se proporcionará el número de tags exacto al número de lugares para estacionar que corresponda a cada Unidad De Propiedad Exclusiva, y necesariamente, el personal del Administrador los entregará colocados en el cristal delantero de los vehículos automotores que cada Propietario haya registrado previamente.
- l) Los vehículos particulares podrán estacionarse sobre el arroyo vehicular siempre y cuando sea sobre la sección de calle colindante con su Unidad de Propiedad Exclusiva que por título le pertenezca.

## Área de Terraza y Barra

**Artículo 49°** El área de Terraza y Barra de la etapa Marina, es un área destinada para reunión social y de convivencia disponible para los condóminos, susceptible para realizar en ella reuniones de índole particular en favor de un condómino. Para el área de Terraza y Barra se deberán de respetar las siguientes disposiciones:

- a. Para el uso del área de terraza y barra, el Condómino o residente deberá de estar al corriente en sus cuotas.
- b. Todo condómino podrá disponer de esta área para realizar reuniones sociales y de convivencia, y podrá acaecer al área los invitados de condómino siempre respetando la capacidad máxima de aforo del lugar de 80 personas quedando restringida a que cada condómino podrá ingresar al área un máximo 5 personas. Invitadas por condómino.
- c. El horario permitido para el uso y estadía en el área de terraza y barra será de respetando un horario de 08:00 am a 9:00 pm de lunes a domingo.
- d. Al termino de uso del área el condómino o residente deberá de retirar alimentos, utensilios desechables, etc. así como también cualquier tipo de adorno dejando el área limpia y libre de basura.
- e. La ingesta de bebidas alcohólicas solo podrá autorizarse con el consumo de alimentos.
- f. La música que se tenga deberá limitar el volumen a modo que no moleste a los vecinos.
- g. Queda estrictamente prohibido usar el área de terraza y barra como espacio para colocar juegos infantiles, tales como brincolines, inflables, entre otros.
- h. Queda prohibido ingresar con patines, patinetas, bicicletas, pelotas.
- i. La barra y fregadero es de uso común, ningún condómino podrá utilizar esta zona de manera exclusiva.
- j. Queda estrictamente prohibido ingresar a el área de terraza y barra completamente mojado. Por seguridad todo usuario deberá de utilizar toalla para secarse en esta área después de haber ingresado a la alberca.

## Albercas, asoleaderos y pérgolas

**Artículo 50°** Para el área de albercas, asoleaderos y pérgolas se dispone lo siguiente;

- a) El horario de uso de la alberca de la etapa Marina es de 8:00 am a 8:00 pm. De la etapa Serena es de 8:00 am a 7:00 pm.
- b) Cuando las albercas se encuentren en mantenimiento y exista la señalización informativa, queda estrictamente prohibido su uso, ya que los productos que se utilizan causan severos daños en la piel y ojos.

pág. 22

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

- c) El uso de las albercas es exclusivo para los condóminos y sus invitados siempre y cuando respeten el reglamento.
- d) Antes de entrar a la alberca los usuarios deberán ducharse para retirar del cuerpo el exceso de bloqueadores / bronceadores y tierra.
- e) Queda estrictamente prohibido hacer uso de las albercas con algún tipo de ropa que no sea la adecuada, como shorts, pantalones, playeras, ropa interior, sandalias, zapatos, etc. Sólo se podrá hacer uso de las albercas con traje de baño o con prendas diseñadas expresamente para la natación.
- f) Los niños menores de 3 años deberán utilizar calzón especial para las albercas (no pañal).
- g) Los niños deberán estar acompañados siempre por un adulto.
- h) Dentro y en el andador perimetral de la alberca queda estrictamente prohibido el consumo de cualquier tipo de alimento o bebida.
- i) Queda estrictamente prohibido el uso de las albercas en estado de ebriedad.
- j) Quedan prohibidos los clavados y juegos bruscos por su seguridad y la de los demás.
- k) El uso de las albercas se hará en forma ordenada y tranquila, no permitiéndose conductas contrarias a la ley moral y a las buenas costumbres.
- l) El mobiliario tipo camastros no podrán ser cambiados de lugar ni retirados, solo el personal autorizado por la administración podrá cambiar o modificar la disposición del mobiliario antes mencionado.
- m) En caso de una reunión social se podrá hacer el apartado de la zona pergolado (Etapa Marina) según un rol que llevará la administración (hasta 3 veces como máximo durante por año y dicha reunión no deberá exceder la cantidad de 12 personas (contando adultos y niños).
- n) No se apartará en días feriados, puentes ni en vacaciones de diciembre y de semana santa.
- o) Se prohíbe el uso de asadores y anafres en área de pergolado,
- p) No se podrán invadir los andadores de circulación con carpas, mesas, camastros, sillas, etc.
- q) El área de pergolado y los alrededores deben dejarse completamente limpias, la basura generada debe ser recogida y colocada en los contenedores de basura.
- r) Se podrá escuchar música de tal forma que su volumen no incomode a los demás usuarios presentes.

### **Área social con baños etapa Serena**

**Artículo 51º** El condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, cuenta con un área social con baños para Hombres y Mujeres en la sección Serena. Esta área cuenta con su propio mobiliario para el disfrute social de los condóminos. Para su buen funcionamiento y conservación se dispone lo siguiente:

- a. El horario permitido para el uso y estadía en el área de terraza y barra será de lunes a domingo respetando un horario de 08:00 am a 8:00 pm los días domingo, lunes, martes, miércoles y jueves. Para los días viernes y sábado se establece un horario de las 8:00 am hasta las 10:00 pm.
- b. Todo condómino podrá disponer de esta área social en cualquier día de la semana siempre y cuando no haya un evento reservado en los horarios establecidos.
- c. Para el uso del área social, el Condómino o residente deberá de estar al corriente en sus cuotas.

- d. Todo condómino deberá de reportar la falta de mantenimiento o desgaste del mobiliario, esto con el fin de que el condómino cuente siempre con los bienes muebles en buenas condiciones.
- e. Al termino de uso del área el condómino o residente deberá de retirar alimentos, utensilios desechables, etc. así como también cualquier tipo de adorno dejando el área limpia y libre de basura.
- f. Queda prohibida la ingesta de bebidas alcohólicas en el área social de la etapa Serena.
- g. La música que se tenga deberá limitar el volumen a mundo que no moleste a los vecinos.
- h. Queda estrictamente prohibido usar el área social techado como espacio para colocar juegos infantiles, tales como brincolines, inflables, entre otros.
- i. Se podrá reservar el área social con baños para reuniones privadas de hasta un máximo de 50 personas incluyendo niños, respetando el rol establecido por la administración, cada condómino tendrá el derecho de reservar esta área para su uso particular en turno de 2 veces por año, 8 horas máximo por evento y deberá de cubrir el depósito en garantía equivalente a 2 cuotas de mantenimiento vigente, mismo que será devuelto una vez concluido el evento en un período máximo de 3 días hábiles una vez que la Administración haya verificado que el sitio se encuentre sin daño alguno.
- j. Para los eventos infantiles, se podrían colocar juegos tales como brincolines e inflables sobre las áreas ajardinadas alado del área social.
- k. Todo proveedor que de servicio para el evento tiene que retirar sus muebles de todo tipo, juegos, etc el mismo día del evento. No se podrá resguardar nada en el área social.
- l. Por higiene y limpieza las puertas de acceso de los baños deberán de permanecer siempre cerradas.
- m. En caso de ingreso de niños menores a 6 años a los baños, estos deberán de ir acompañados siempre por un adulto.
- n. No se permite el ingreso de alimentos, ni se podrá fumar en el interior de los baños
- o. Queda prohibido resguardar artículos personales dentro de los baños.

### ***Cancha de usos múltiples, pickleball y pádel***

**Artículo 52º** Se establece las siguientes disposiciones para el disfrute de las actividades deportivas en la cancha de uso múltiples, dos canchas de pickleball y una cancha de pádel ubicada en las instalaciones del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, en la sección de Serena, lo siguiente:

- a) Las canchas podrán ser utilizadas durante la franja horario de 8:00 am hasta las 10:00 pm. Dicho horario podría variar en temporadas especiales mediando orden específica de la administración.
- b) Los jugadores deben portar el calzado y ropa apropiada para el uso de las canchas.
- c) La edad permitida para el uso de la cancha de usos múltiples es desde los 8 años bajo supervisión de un adulto.
- d) La edad permitida para el uso de las canchas de pickleball y pádel es a partir de los 13 años, bajo supervisión de un adulto.
- e) Las canchas de pickleball y pádel solamente serán utilizadas bajo reservación a través de la administración.
- f) No está permitido el consumo de alimentos, chicles, bebidas embriagantes, a la cancha ni a sus alrededores, no se permite fumar ni se permite el ingreso de ninguna persona con señales de embriaguez o que se evidencie consumo de sustancias psicoactivas o cualquier otra acción que ponga en riesgo la vida o la integridad física de los residentes y las instalaciones.
- g) Los usuarios conocen y voluntariamente asumen los riesgos inherentes a la práctica del deporte y ante daños o lesiones que puedan sufrir con ocasión de la práctica de este deporte en uso de la cancha del condominio no habrá lugar a reclamaciones ante la propiedad.
- h) Todo comportamiento contrario a las buenas costumbres, ocasionará sanciones mismas que estarán establecidas por el comité de vigilancia en conjunto con el administrador.
- i) Las canchas deberán entregarse en perfectas condiciones tal y como se facilite al momento de su uso.
- j) Dentro de las canchas solo podrán permanecer los jugadores, no se permite el ingreso de mascotas.
- k) La Administración no se hace responsable por objetos personales olvidados o perdidos.
- l) Las canchas son para uso exclusivo del deporte para el que fue concebida, no se podrá realizar ninguna otra actividad deportiva o cultural.

**Artículo 53°** Se podrá utilizar exclusivamente la cancha de usos múltiples para clases particulares y con la contratación de un profesional del deporte a cargo del condómino interesado. En tal caso el condómino deberá de coordinarse con el administrador para la reserva de los días y horarios y temporalidad para el uso de esta área en particular.

### ***Gimnasio cerrado***

**Artículo 54°** Los usuarios podrán utilizar las instalaciones y el equipo del gimnasio en los siguientes horarios:

De lunes a viernes: de 06:00 a 22:00 horas

Sábados: de 07:00 a 22:00 horas

Domingos y días festivos: de 07:00 a 18:00 horas.

Se entiende por horas pico las horas de mayor afluencia de usuarios, las cuales son:

De lunes a viernes: de 06:00 a 09:00 horas y de 18:30 a 21:00 horas

Sábados de 11:00 a 14:00 horas



**Artículo 55°** Durante las horas pico, así como cuando exista una gran concurrencia de usuarios, la administración podrá establecer reglas y controles especiales para beneficio y comodidad de todos los usuarios.

**Artículo 56°** Durante las horas de mayor afluencia (horas pico), la Administración podrá limitar el número de personas invitadas (invitados) y, en algunos casos, podrá incluso limitar el derecho a goce de invitados.

**Artículo 57°** Los usuarios de esta área deben ingresar a ella con la vestimenta adecuada para tales fines.

**Artículo 58°** La hidratación debe realizarse siempre con termos y envases bien sellados. Si existiera un derrame de líquido este deberá ser limpiado.

**Artículo 59°** Las puertas de acceso deben estar despejadas en todo momento. Si algún usuario está esperando turno, debe hacerlo de las puertas y solo ingresar cuando los salones se desocupen por completo.

**Artículo 60°** Queda prohibido el uso del gimnasio, instalaciones, equipos y demás accesorios a los ocupantes, familiares o cualquier persona relacionada a los Condóminos que sean menores de 15 (quince) años.

**Artículo 61°** Los usuarios deberán registrarse en la bitácora de ingreso, indicando nombre completo y hora de entrada con el propósito de medir la demanda de los servicios y equipos, asegurar la mejor atención al usuario y exigir de los usuarios la buena conservación de los componentes, los cuales no podrán por ningún concepto ser movidos o trasladados del lugar donde se encuentren colocados. En todo caso, los usuarios serán responsables por los daños ocasionados a los mismos.

**Artículo 62°** Al concluir su actividad, todo usuario debe dejar el equipo en su lugar, asearlo y limpiarlo utilizando el material desinfectante puesto a su disposición en lugares accesibles dentro del gimnasio.

## CAPÍTULO 11. Conservación e Imagen Urbana del Desarrollo

**Artículo 63°** La Asamblea General de Propietarios, el Comité de Construcción y Arquitectura y el Administrador, deberán garantizar en todo momento, que se conserve íntegramente el diseño, el estado físico y el aspecto visual de las fachadas y la envolvente del condominio, ya sea desde las terrazas de las unidades de propiedad exclusiva y de las áreas comunes.

**Artículo 64°** Con el fin de promover el crecimiento y desarrollo del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL se establece en el presente reglamento que todo condómino deberá de presentar su proyecto de construcción ante el Comité de Construcción y Arquitectura dentro de un período máximo de 4.5 años, así como ejercer construcción sobre su unidad de propiedad exclusiva dentro del período de 5 años. En caso de incumplimiento a la temporalidad establecida el condómino será acreedor a una multa equivalente a dos cuotas de administración y mantenimiento vigente por cada mes de atraso. La presente disposición se aplica a partir de la fecha que arroja la última mensualidad del contrato de compraventa firmado con el desarrollador. Independientemente si esta es pagada o si se ha concluido la transmisión de dominio a favor del condómino. Una vez que la obra de inicio contará con un plazo máximo de un año y seis meses para la conclusión de esta.



**Artículo 65°** Para conservar la calidad y buena imagen urbana dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, es responsabilidad de los condóminos la de mantener en buen estado las fachadas de las viviendas, debiendo hacer las reparaciones y/o realizar el mantenimiento que corresponda, evitando fachadas con desgaste de pintura, fachaletas y/o acabados desprendidos sin reponer, crecimiento de la maleza en el interior del predio o cualquier otro que represente abandono del inmueble y mala imagen al condominio. En el caso que fuere la Administración quien notificara al condómino responsable, fijará un plazo razonable al condómino para que este haga la reparación correspondiente. El condómino que no atienda cualquier tipo de notificación por parte del Administrador, será acreedor a las multas o infracciones que la Asamblea General determine.

**Artículo 66°** En el caso fortuito de la suspensión temporal de algunas de las obras, el condómino deberá de notificar al Administrador y será responsable de mantener limpia su obra en todo momento durante el período de suspensión (6 meses), libre de maleza, retirar todo material suelto y deberá de colocar vallas metálicas con el fin de resguardar la obra y evitar la visual hacia el interior del predio. El condómino podrá suspender su obra por un período máximo de 6 meses; si fuere el caso que, vencido el plazo, el condómino no iniciará obra, el condómino será acreedor de una multa equivalente a una cuota de administración y mantenimiento vigente por cada mes de retraso por el re-inicio de obra. Así mismo para la reactivación de la obra, deberá de sujetarse a los protocolos de orden administrativo mencionados en el **Reglamento de Imagen Urbana y Construcción** anexo a la Escritura Constitutiva.

**Artículo 67°** Para garantizar en todo momento la conservación de dicho Derecho de Vista, se pondrá especial empeño en la conservación del diseño exterior, materiales, colores, vegetación interior y exterior, pasillos, vestíbulos y azoteas de las edificaciones.

**Artículo 68°** Los propietarios de cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio están obligados a participar y respetar los lineamientos y medidas que decidan aplicar la Asamblea General de Propietarios, el Comité de Construcción y Arquitectura y el Administrador, para garantizar tal Derecho de Vista.

**Artículo 69°** Para aquellos propietarios que decidan iniciar una obra nueva, ampliación y/o modificación deberán de cumplir con lo establecido en el “Reglamento de Imagen Urbana y Construcción”, así como contar con el Visto Bueno del Comité de Construcción y Arquitectura.

**Artículo 70°** Ningún propietario podrá ejecutar obras ni por dentro, ni por fuera de su Unidad de Propiedad Exclusiva, sin antes someterse a lo establecido en el “Reglamento de Imagen Urbana y Construcción del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL y lo establecido en el artículo 21, fracción III de la Ley en el sentido de realizar trabajos de obra ya sea ampliación, remodelación y/o modificaciones en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva como:

- a. Realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor.
- b. Queda prohibida la ampliación de Unidades de Propiedad Exclusiva, ya sea hacia arriba, hacia abajo, hacia delante o hacia atrás de los límites establecidos para cada unidad en el proyecto

arquitectónico original del mismo. Si se llegara a realizar alguna obra, ésta deberá ser retirada a costo del propietario de la Unidad de Propiedad Exclusiva, debiendo dejarla en su forma original.

- c. La colocación de rejas, cancelas o cualquier otro objeto fuera de la Unidad de Propiedad Exclusiva, que implique presunción de ejercer dominio sobre partes comunes, por lo que, si se llegara a colocar algún objeto, deberá ser retirado por la administración a costo del propietario del infractor.
- d. Es indispensable que en caso de que algún propietario desee emplear o colocar cortinas o persianas en ventanales, estas solo podrán ser de tipo enrollables y de colores blanco o marfil. Se podrá colocar en ventanales o exteriores de las Unidades de Propiedad Exclusiva, barreras, cortinas o estructuras anticiclónicas, siempre y cuando hayan sido aprobadas por el Comité de Arquitectura del condominio.

**Artículo 71°** Haciendo referencia al Artículo 14 del Reglamento de Construcción y Arquitectura, se permitirá una restricción frontal desde 5 metros y en referencia al artículo 15 del mismo reglamento se permitirá una restricción frontal desde 4.5 metros, siempre y cuando en ambos escenarios los vehículos en cuestión no rebasen el límite del inicio de la unidad privativa. Evitando invadir banquetas y andadores.

**Artículo 72°** Los propietarios de cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio están obligados a participar y respetar los acuerdos y medidas que decidan aplicar la Asamblea General de Propietarios, el Comité de Construcción y Arquitectura y el Administrador, para garantizar tal derecho de vista.

**Artículo 73°** El estilo arquitectónico que contienen, en cuanto a la envolvente, las Unidades de Propiedad Exclusiva, es necesariamente el que se haya aprobado y el cual deberá prevalecer.

**Artículo 74°** Todas las fachadas, incluyendo la de techos, azoteas, cocheras, pasillos, cubos de escalera, deberán conservarse completamente y en su mantenimiento deberán emplearse los mismos materiales y colores que se consideraron en la imagen del proyecto original.

**Artículo 75°** En todas las fachadas, así como en las vialidades y andadores que intercomunican a las Unidades de Propiedad Exclusiva, queda estrictamente prohibido colocar cualquier elemento divisorio, pantalla u objeto que impida la vista libre de obstáculos.

**Artículo 76°** En las áreas exteriores de estacionamiento de vehículos que se dejen dentro de cualquiera de las Unidades de Propiedad Exclusiva, queda prohibido instalar techados de lona, estructura tubular, tenso estructuras o cualquier otro similar o conexo que alteren o desentonen la imagen visual del desarrollo, siempre y cuando, estas no hayan sido colocadas desde la construcción inicial.

**Artículo 77°** Queda establecido que está prohibido instalar o colocar en lugares visibles de las Unidades de Propiedad Exclusiva cualquier clase de objeto decorativo que altere la estética visual de las áreas comunes del condominio tales como bancas, banderas, cartelones, porcelanas, fuentes, esculturas o cualquier otro similar o conexo no autorizado.

**Artículo 78º** Únicamente está permitida la decoración temática, en forma temporal, para ser colocada en el exterior de Unidades de Propiedad Exclusiva, siempre y cuando solo se trate de celebraciones de día de muertos, Halloween, fiestas de la independencia y fiestas decembrinas.

**Artículo 79º** No podrán instalarse colgadores exteriores para secado de ropa, antenas de cualquier tipo o ventanas en el exterior o áreas visibles de las Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio, así como tampoco aparatos de aire acondicionado que modifiquen de alguna manera las fachadas, techumbres y paredes, interiores y exteriores.

**Artículo 80º** Se prohíbe cualquier proyecto de modificación, techado, construcciones en terrazas, balcones, azoteas, jardines o modificación de fachadas, respecto al proyecto original del condominio.

**Artículo 81º** No podrán colocarse en las puertas de las Unidades de Propiedad Exclusiva, rótulos, placas de identificación, tapetes o adornos diferentes a las que se hayan establecido o colocado desde la aprobación del proyecto.

**Artículo 82º** En cuanto a los días de recolección de basura, los contenedores deberán ser únicamente de color negro y solo podrán colocarse al exterior, dentro de la unidad de propiedad exclusiva, en los días designados para su recolección asignados por el administrador. En los demás días que no haya el servicio, deberán mantenerse resguardados dentro de la vivienda sin excepción.

**Artículo 83º** Las obras de mantenimiento que requieran suelos, paredes u otras divisiones entre las Unidades de Propiedad Exclusiva colindantes, serán por cuenta de los respectivos propietarios; las obras que requieran las azoteas de las áreas comunes, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, rayos, hundimientos diferenciales, fenómenos meteorológicos y toda aquella causa fortuita, serán por cuenta de todos los propietarios del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL

**Artículo 84º** Respecto al tema de proyectos de construcción, adecuaciones o remodelaciones dentro o fuera del condominio se estará a lo siguiente:

- A) Todo propietario que vaya a efectuar remodelaciones en el interior de su Unidad de Propiedad Exclusiva deberá, informar por escrito al Comité de Construcción y Arquitectura en qué consisten las modificaciones a fin de que éste pueda constatar que no alterarán por ningún concepto la estructura original del Inmueble en relación con los desagües de aguas negras, aguas blancas, intercomunicadores, basura y cualquier otra circunstancia que a su juicio requiera prevenirse y evitar que estas puedan causar problemas a la estructura o funcionalidad del mismo.
- B) El Comité de Construcción y Arquitectura se abstendrá de dar el visto bueno a cualquier acción que afecte fachadas o azoteas y cualquier obra que considere perjudicial para la imagen e integridad del inmueble o el bienestar de los vecinos.
- C) Las remodelaciones se efectuarán de acuerdo con los lineamientos que los órganos de gobierno del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL tiene establecido, exceptuando los domingos y días festivos en los que se requerirá contar con permiso especial otorgado por el Administrador.

pág. 29

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

- D) Los propietarios y el personal que trabajen para ellos, durante la realización de trabajos de reparación, remodelación, traslado de materiales, traslado de escombros o mudanzas deberán limpiar los pasillos, paredes o áreas comunes que ensucien durante la realización de los mismos.
- E) Queda terminantemente prohibido colocar escombros, materiales o cualquier tipo de objetos en las vialidades o predios aledaños o áreas comunes del condominio.
- F) Los materiales de construcción y escombros deberán ser trasladados en bolsas cerradas, hacia el exterior del inmueble.
- G) Los escombros nunca deberán ser colocados en las áreas de depósito de basura. Estos deben ser trasladados fuera del condominio bajo responsabilidad y costo del propietario.

## CAPÍTULO 12. Formas de Gobierno

### *De la Asamblea General de Condóminos*

**Artículo 85°** La Asamblea General de Condóminos es el órgano supremo del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” y sus decisiones legalmente adoptadas serán válidas y obligatorias, aún para los ausentes y disidentes. Las Asambleas serán “Generales” cuando se refieran a todo condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, y estas podrán ser de orden “Ordinarias” o “Extraordinarias”.

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

**Artículo 86°** Las Asambleas deberán ser convocadas por el Administrador con treinta días naturales de anticipación, a la fecha en que deban celebrarse y se observarán las siguientes reglas:

- a) La convocatoria contendrá el día, hora y lugar que se fije para la celebración de la Asamblea, así como la especificación del tipo de Asamblea de que se trate.
- b) Se insertará el orden del día y la especificación de los asuntos a tratar. Aquel asunto que afecte a más de un Condómino y que no se encuentre contemplado en el orden del día, no será resuelto en la Asamblea, aun cuando se pueda tratar en Asuntos Varios.
- c) La convocatoria se notificará por escrito a los Condóminos en cada una de las Unidades de Propiedad Exclusiva y/o por medios digitales, pero en el caso de que sea imposible localizar al Condómino, la convocatoria será fijada a la entrada del condominio haciendo esto las veces de notificación personal, además se fijarán 5 (cinco) ejemplares de la convocatoria distribuidos en las zonas más transitadas y visibles sobre las áreas comunes.
- d) Se requerirá de un mínimo del 25% de los Condóminos, para que sea viable solicitar que se reúna la Asamblea del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” en fecha extraordinaria a lo expuesto en el presente Reglamento.

**Artículo 87°** No se requerirá de convocatoria cuando concurren el 100% de los Condóminos a la Asamblea.

**Artículo 88°** Toda resolución que se tome, en la Asamblea General del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" bien sea Ordinaria o la Extraordinaria, deberá de ser aprobada por la mayoría de los votos presentes. Las resoluciones que apruebe la Asamblea de General Condóminos, deberán de ser respetadas y ejecutadas por los ausentes y disidentes.

**Artículo 89°** El quórum de asistencia de la Asamblea Ordinaria, será el siguiente:

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

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

- a) En primera convocatoria se requerirá de una asistencia de 75% (setenta y cinco por ciento) de los Condóminos.
- b) Si la Asamblea Extraordinaria no se hubiera podido celebrar en virtud de la primera convocatoria, se realizará una segunda convocatoria, en la cual se requerirá del 51% (cincuenta y un por ciento) de los Condóminos.
- c) En caso de tercera convocatoria, la Asamblea Extraordinaria se declarará legalmente instalada con el mismo quórum de asistencia requerido para este tipo de asambleas en segunda convocatoria.

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

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

**Artículo 90°** No se requerirá de nueva convocatoria, cuando en Asamblea legalmente instalada, se acuerde diferir para fecha posterior la continuación de la misma, siempre que no se traten asuntos diversos.

**Artículo 91°** En las Asambleas, cada Condómino tendrá un número de votos igual al porcentaje al indiviso que su unidad represente respecto del total de la superficie total de Unidades de Propiedad Exclusiva del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus Cuotas, tanto ordinarias como extraordinarias.

**Artículo 92°** En los casos de elección, reelección o remoción del Administrador, de los integrantes de la administración o del Comité de Vigilancia, a cada Unidad de Propiedad Exclusiva corresponderá un solo voto.



**Artículo 93°** Para efectos de votación en la Asamblea General del condominio , será válido que los Condóminos participen mediante voto electrónico en comunicaciones de Condóminos extranjeros o nacionales que no se encuentren en el lugar del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” siempre que el medio electrónico se someta en su interpretación y aplicación a los principios de neutralidad tecnológica, autonomía de voluntad, compatibilidad internacional y equivalencia funcional del mensaje de datos en relación con la información documentada en medios no electrónicos y la firma electrónica en relación con la firma autógrafa.

Para efectos de votos de los Condóminos y comunicaciones inherentes a la participación en Asamblea General de Condóminos, podrán emplearse los medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología, incluyendo las videoconferencias.

**Artículo 94°** Las resoluciones se tomarán por mayoría de los votos representados en la Asamblea. Dichos votos se emitirán en forma directa, ya sea personalmente o mediante un apoderado. En caso de que, por empate en la votación entre los concurrentes a la Asamblea, no sea posible tomar un acuerdo, el Presidente de la Asamblea tendrá voto de calidad, siendo los acuerdos así tomados válidos y respetados por los Condóminos, aún por los que no hubieran asistido a la Asamblea.

**Artículo 95°** En las Asambleas, fungirá como Presidente, un miembro del Comité de Vigilancia y en caso de que estuviese ausente, será la persona que designen los presentes por mayoría de votos y como Secretario el Administrador. La Asamblea General nombrará a dos escrutadores.

**Artículo 96°** En cada Asamblea, el Secretario, levantará un acta que se asentará en el libro autorizado y será firmada por el Presidente de la Asamblea, por el Secretario y por el o los escrutadores designados. No se requerirá la firma del Secretario en el caso en que la Asamblea se haya celebrado ante la fe de un Notario Público.

**Artículo 97°** La Asamblea General Ordinaria se celebrará cuando menos una vez al año, durante los tres primeros meses del año y tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Nombrar y remover al Administrador.
- b) Examinar y en su caso aprobar, el presupuesto de gastos.
- c) Establecer las Cuotas a cargo de los Condóminos para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración y el fondo de reserva.
- e) Examinar y en su caso aprobar, las cuentas que presente el Administrador.
- f) Autorizar al Administrador para realizar las obras puramente voluntarias, entendiéndose por éstas aquellas que no resulten indispensables para el buen funcionamiento del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”.
- g) Modificar el interés moratorio que causen las Cuotas a cargo de los Condóminos.
- i) Nombrar a los miembros del Comité de Vigilancia.



- j) Resolver sobre los asuntos que afecten al interés común y que no estén reservados a otros órganos.
- k) Establecer y en su caso modificar los honorarios que percibirá el Administrador.
- l) Reglamentar el uso de las áreas de propiedad común, incluyendo la autorización para arrendar o conceder el uso temporal de tales áreas.

La Asamblea Extraordinaria resolverá sobre los siguientes asuntos:

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

**Artículo 98°** Se suspenderá a los Condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobación de la Asamblea General de Condóminos ya sea Ordinaria o Extraordinaria, en los siguientes casos:

- I.- Por la falta de pago de dos Cuotas o más para el fondo de mantenimiento y administración y el fondo de reserva;
- II.- La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos; y/o
- III.- Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo, se haya condenado al pago de daños y/o perjuicios a favor del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" y éstos no hayan sido cubiertos.

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

### ***Del Comité de Vigilancia***

**Artículo 99°** El Comité de Vigilancia estará integrado por 3 (tres) Condóminos que en principio serán designados por EL DESARROLLADOR y posteriormente lo que determine la Asamblea General del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", los cuales prestarán sus servicios sin remuneración alguna.

**Artículo 100°** Para ser miembro del Comité de Vigilancia y poder asistir con voz y voto a las juntas de este comité, será necesario ser Condómino y encontrarse al corriente en el pago de Cuotas Ordinarias, Extraordinarias, de Fondo de Reserva, Intereses Moratorios, o cualquier otra que se haya determinado en Asamblea General de Condóminos.

**Artículo 101º** El Comité de Vigilancia tendrá las atribuciones siguientes:

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

**Artículo 102º** Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su cargo un año con posibilidad de ser reelegidos o hasta que los posteriores sean designados y sólo podrán ser removidos por acuerdo tomado por mayoría de votos representados en Asamblea General de Condóminos.

#### ***Del Administrador***

**Artículo 103º** Son facultades del Administrador sin menoscabo de las que establezca la Asamblea General de Condóminos:

- a. Cuidar, vigilar y mantener en buen estado la adecuada y eficiente operación de las Áreas Comunes.
- b. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- c. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", los que en todo tiempo se tendrán a la vista y podrán ser consultados por los Condóminos.
- d. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona para tal efecto.
- e. Atender las quejas expresadas por los Condóminos respecto de la operación de las instalaciones y servicios generales del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" y buscar su solución.

- f. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” requiera, así como contratar los servicios necesarios para la adecuada prestación de sus funciones.
- g. Realizar todas las obras necesarias para mantener el condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación.
- h. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente Reglamento.
- i. Recabar las aportaciones de los Condóminos para los fondos de mantenimiento y administración y reserva, así como el de las Cuotas y Cuotas extraordinarias, debiendo otorgar el recibo correspondiente.
- j. Entregar de forma mensual ya sea por escrito o vía electrónica al correo proporcionado por el Condómino el estado de cuenta que muestre:
  - 1. Relación pormenorizada de ingresos y egresos.
  - 2. Detalle de las aportaciones y Cuotas pendientes. El Administrador tendrá a disposición de los Condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de los mismos.
  - 3. Saldo y fines para los que se destinarán los fondos el mes siguiente.
  - 4. Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses.
  - 5. Relación detallada de las Cuotas por pagar a los proveedores de bienes y/o servicios del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”.

El Condómino tendrá un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma.

- k. Fomentar entre los Condóminos el cumplimiento de la Ley, de la Escritura Constitutiva, del presente Reglamento y sus Anexos.
- l. Gestionar ante el Municipio la prestación de los servicios públicos municipales al interior del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, cuando éstos seas procedentes, así como pedir informes, presentar quejas y dar seguimiento cuando haya falta de los mismos.
- m. Publicar en lugar visible del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL” y hacer llegar por escrito o correo electrónico, las convocatorias para asambleas, así como los acuerdos que se tomen en las mismas.
- n. Convocar a Asambleas General del condominio en los términos establecidos en el presente Reglamento.
- o. Exigir, con la representación de los demás Condóminos, el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y sus Anexos
- p. Iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los Condóminos que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento y sus Anexos.

- q. Llevar a cabo el cobro de las sanciones establecidas.
- r. Aprobar en conjunto con el Comité de Vigilancia y Construcción y Arquitectura los proyectos de las obras que pretenda realizar el Condómino, siempre y cuando no vaya en contravención del proyecto del desarrollo en condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", lo dispuesto en el presente Reglamento.
- s. Recibir de el DESARROLLADOR las Áreas Comunes del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

**Artículo 104°** El Administrador podrá contratar prestadores de servicios que considere necesarias para dar cumplimiento a las funciones de su cargo, en el entendido que el Administrador será el responsable de todo lo relacionado con dichas contrataciones frente a los Condóminos y Residentes.

**Artículo 105°** Cuando la Asamblea designe un nuevo Administrador, el saliente deberá de entregar en término que no exceda de 15 días naturales al día siguiente de la designación, todos los es relacionados con el cargo desempeñado, mencionándose enunciativa mas no limitativamente: estados de cuenta, relación de bienes muebles e inmuebles, base de datos, etc. Para tales efectos deberá de levantarse formal acta de entrega recepción.

### Capítulo 13. GASTOS Y CARGAS COMUNES

**Artículo 106°** Por cargas comunes se entiende el costo que representa la atención y servicios de los bienes comunes. Los Condóminos que están obligados a contribuir al mantenimiento de las Áreas Comunes, constituirán para ello un Fondo de Administración y Mantenimiento y un Fondo de Reserva. El monto de la aportación que corresponda a cada Condómino para integrar el Fondo de Administración y Mantenimiento, así como el Fondo de Reserva, será determinado por acuerdo tomado por la Asamblea General de Condóminos.

**Artículo 107°** Será a cargo del citado Fondo de Administración y Mantenimiento el costo de la operación y el mantenimiento de las instalaciones y bienes comunes, incluyéndose, asimismo, la prestación de los servicios comunes.

**Artículo 108°** Todos los Condóminos están obligados a proporcionar por escrito al Administrador un correo electrónico, a través del cual se le notificará de manera oportuna sus estados de cuenta, diversos comunicados mensuales y avisos y noticias generales o particulares referentes a sus Unidades de Propiedad Exclusiva respectivamente y cualquier notificación alusiva al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".

Cualquier documento enviado por parte del Administrador de manera electrónica a los correos registrados surtirán efecto de "acuse de recibido" una vez confirmado el correo como enviado.

**Artículo 109°** Cada condómino deberá de contribuir al Fondo de Administración y Mantenimiento cubriendo un pago de Cuotas "anticipadas" a las cuentas bancarias de la Administración del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" que corresponda a un valor equivalente a 6 meses de Cuotas de Administración

y Mantenimiento y esta deberá ser cubierta al momento de la escrituración de su Unidad de Propiedad Exclusiva ya sea primer adquirente o en caso de reventa, del nuevo adquirente. Lo anterior servirá de fondos iniciales para garantizar la correcta y completa operación del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL". Lo anterior no exenta al condómino de realizar el pago de cuotas mensuales o de contribuir al Fondo de Administración y Mantenimiento que de manera mensual está obligado a cubrir conforme a la Ley. Dicha aportación deberá ser cubierta a partir de la escrituración de la Unidad de Propiedad Exclusiva.

El mismo cargo de cuotas anticipadas será devuelto al condómino solo en caso de que este realice un traslado de dominio de su unidad de propiedad exclusiva a un tercero; para tal acción deberá de solicita por escrito al administrador el retorno de la aportación y deberá de anexar copia del comprobante de depósito que en su momento haya realizado por dicho concepto. El administrador hará la devolución del pago de cuotas anticipadas al condómino solicitante una vez confirmado el depósito de cuotas anticipadas realizado por el nuevo adquirente la unidad de propiedad exclusiva que fuere.

**Artículo 110°** El Fondo de Reserva deberá tener un mínimo del 20% (veinte por ciento) del Presupuesto Operativo y se utilizará para cubrir el déficit por los retrasos en los pagos de las Cuotas de Administración y Mantenimiento que pudieran ocurrir, para gastos de cobranza de dichas Cuotas, así como para gastos de mantenimiento de emergencia. Las disminuciones debidamente autorizadas en el Fondo de Reserva deberán ser repuestas dentro de los siguientes dos bimestres a aquél en que se presenten, mediante contribuciones adicionales de los Condóminos. El presupuesto a que se refiere este Artículo, será actualizado conforme se haga necesario según las condiciones económicas prevaletientes en el país y tomando en cuenta el acuerdo que se tome en la Asamblea General de Condóminos respectiva.

**Artículo 111°** Cada condómino deberá de contribuir al Fondo de Administración y Mantenimiento que corresponde conforme a su pro-indiviso. Para tal efecto, la Administración del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, se hará cargo de la cobranza de este importe que deberá ser cubierto por el condómino al mismo tiempo que el pago de las cuotas condominales que le corresponden en el mes en curso.

**Artículo 112°** Son cargos comunes:

- a) Sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones al personal administrativo y de servicio, incluido el personal de limpieza, de mantenimiento y de vigilancia.
- b) Consumo de agua, energía eléctrica, internet y teléfono de las partes comunes y demás servicios contratados con terceros.
- c) Impuestos, derechos y contribuciones de cualquier naturaleza que graviten sobre el Inmueble en calidad de cosa común, incluyendo, entre otros, el Impuesto Predial.
- d) Los gastos de conservación, reparación, modificación y/o remodelación de las diversas partes de propiedad común.
- e) Compra de utensilios, equipo y materiales necesarios para la conservación y limpieza de los bienes comunes del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL".
- f) Innovaciones y mejoras en general, autorizadas en condiciones reglamentarias.



- g) Los gastos por reconstrucción en los casos de destrucción parcial de menos de la mitad del valor total del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", de conformidad con la Ley.
- h) Los cargos que por mantenimiento de áreas y servicios generales del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" se establezcan en la Asamblea correspondiente.
- i) Los cargos de la empresa privada contratada para prestar los servicios de recolección interna de basura/residuos diarios generados por cada unidad de propiedad exclusiva
- j) En general todas las que determine la Ley, este Reglamento y las que acuerde la Asamblea General de Condóminos.

Estos gastos serán cubiertos por cada Condómino en la proporción que le corresponda, según el área o el bien común de que se trate.

**Artículo 113°** El Administrador formulará en el mes de enero de cada año un presupuesto de gastos e ingresos que estará sujeto a la aprobación de la Asamblea General del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL". En él se determinará la cuota mensual que corresponda a cada Condómino, tomando en consideración la parte indivisa que le corresponda en los bienes comunes al condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL". Dicha cuota será cubierta en pagos mensuales iguales y sucesivos.

**Artículo 114°** El pago de las Cuotas se hará en forma mensual y se hará a la administración del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" en las oficinas de este o bien en la cuenta que por escrito les señale, dentro de los diez primeros días del mes en que sea exigible su pago, sin necesidad de previo cobro y contra entrega del recibo correspondiente. El pago de las aportaciones al Fondo de Reserva, así como las Cuotas Extraordinarias se realizará dentro del término que acuerde la Asamblea de Condóminos, y se hará al Administrador dentro de los diez primeros días del mes en que sea exigible su pago, sin necesidad de previo cobro y contra entrega del recibo correspondiente.

El Condómino que no cubra el importe de sus Cuotas dentro del plazo estipulado en el párrafo anterior, pagará además por concepto de pena convencional la cantidad que corresponda a un mes de cuota de Fondo de Administración y Mantenimiento y adicional; por mora, el 10% (diez por ciento) mensual sobre el monto de la cantidad vencida, y se calculará por meses completos.

Todo aquel condómino que no se encuentre al corriente en sus cuotas no tendrá derecho al uso de las amenidades hasta en tanto cumpla con sus obligaciones.

**Artículo 115°** El Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás Condóminos y al propio condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL", podrá ser requerido para que se le obligue a vender sus derechos de propiedad u otro de cualquier índole, hasta en subasta pública como resultado del procedimiento judicial, respetándose, en caso de que aplique, el derecho del tanto que en los términos que la Ley le otorga a su arrendatario.

**Artículo 116°** Los Condóminos contribuirán a la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento, al Fondo de Reserva del condominio "GRAN CORALIA RESIDENCIAL" y a las Cuotas Extraordinarias en proporción al pro-indiviso fijado en la Escritura del Régimen de Propiedad en condominio "GRAN CORALIA

pág. 38

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

RESIDENCIAL” o en la que se fije por acuerdo tomado por la mayoría de los votos del total del indiviso, cuando sea modificado el Presupuesto Operativo. El presupuesto a que se refiere este Artículo, será actualizado conforme se haga necesario según las condiciones económicas prevaletientes en el país y tomando en cuenta el acuerdo que se tome en la Asamblea General respectiva. Cuando por cualquier causa no se reúna la Asamblea Anual, seguirá vigente el Presupuesto Operativo aprobado con anterioridad, el cual se incrementará en la misma proporción en que se hubiera incrementado el Índice General de Precios al Consumidor, durante los doce meses inmediatos anteriores.

**Artículo 117º** Conforme a lo descrito en la Ley, será responsable por Cuotas y demás obligaciones pendientes el adquirente de una Unidad de Propiedad Exclusiva, sin perjuicio de las acciones que le correspondan en contra del enajenante.

## SANCIONES Y PENAS

**Artículo 117.- Facultad para Imponer Sanciones.** Los facultados para imponer las sanciones a que se refiere el presente Reglamento son: el administrador del condominio, el comité de vigilancia, el comité de construcción y arquitectura, o en su caso, la asamblea general de condóminos.

**Artículo 118.- Causales de sanciones.** Las situaciones que se enlista en este artículo serán causales de las sanciones que a continuación se expresan; estas situaciones son de manera enunciativa, más no limitativa, las siguientes:

1. Por inasistencia a cualquiera de las Asambleas Generales de Condóminos: Cuando se trate de este supuesto, con independencia del tipo de Asamblea de que se trate (Ordinaria y/o Extraordinaria) así como la orden del día, el propietario no tendrá derecho a ejercer o reclamar su derecho al ejercicio del voto en dicha reunión de asamblea en la que se ausentó.
2. Por irrupción de seguridad, alteración a la tranquilidad o al orden del Condominio: Si cualquier Condómino, ocupante, familiar y/o tercero relacionado al Condómino efectuara cualquier acto que atentará o irrumpiera la seguridad del Condominio o provocará alteración a la tranquilidad o al orden del Condominio, el Condómino tendrá que pagar, la cantidad equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la Cuota de Administración vigente. Esta sanción será acumulable y se aplicará por cada uno de los eventos o situaciones que se presenten, misma que tendrá que pagarse en los plazos que determine la Administración y, de no ser así, se aplicará un Interés Moratorio.
3. Por uso inapropiado de cualquier área de uso común: Si cualquier Condómino, ocupante, familiar y/o tercero relacionado al Condómino diera un uso inapropiado a cualquier área de uso común, tendrá que pagar una sanción diaria equivalente a multiplicar el salario mínimo diario vigente a la fecha del suceso, por cincuenta.
4. Por afectación al acceso, al uso de estacionamientos y de zonas de circulación: Si cualquier Condómino, ocupante, familiar y/o tercero relacionado al Condómino afectara la circulación o el acceso al estacionamiento, vialidades y zonas de circulación del Condominio, por sí mismo o con cualquier objeto, vehículo o maquinaria, tendrá que pagar una sanción diaria equivalente a multiplicar el salario mínimo diario vigente a la fecha del suceso, por cincuenta.
5. Por incumplir el presente Reglamento, así como el Reglamento de Construcción en lo conducente a la materia de construcción o remodelaciones del Condominio: Si cualquier Condómino, ocupante, familiar, colaborador, trabajador y/o tercero relacionado al Condómino incumpliera con una o varias disposiciones que se encuentran en este Reglamento, tendrá que pagar una sanción diaria equivalente a multiplicar el salario mínimo diario vigente a la fecha del suceso, por cincuenta.
6. Por retraso en el pago de cualquier cuota, aportación o prestación a cargo de los Condóminos: El

pág. 39

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

Condómino que se atrase más del plazo establecido en los artículos de este Reglamento para el pago de cualquier cuota, gasto, aportación o prestación a su cargo, deberá pagar adicionalmente, la cantidad equivalente a intereses moratorios del 10% (diez por ciento mensual) por cada mes de atraso; sin perjuicio de que, a consideración y decisión de la Asamblea General de Condóminos, se realicen cambios en los tipos de interés bancario y, por consecuencia, este interés tenga que ser ajustado a dichos criterios.

Específicamente en este supuesto, en caso de que se inicie un juicio en contra del Condómino que adeudare dichas cantidades, el mismo Condómino queda obligado a pagar todos los gastos, expensas, costos, honorarios, derechos, contribuciones y cualquier cantidad que se cause o resulte de la exigencia judicial del pago.

**Artículo 119.- Sanciones.** En caso de incumplimiento a lo establecido en el código, la ley, el presente Reglamento, el reglamento de construcción, las disposiciones emitidas por el administrador y las demás disposiciones legales aplicables, se impondrá al infractor, según la gravedad del caso, las siguientes sanciones:

- a) Recomendación de carácter verbal o escrita.
- b) Amonestación verbal o escrita.
- c) El pago de daños o perjuicios, o bien, una pena convencional equivalente al importe de cuatro cuotas de administración ordinarias.
- d) El condómino que reiteradamente no cumpla sus obligaciones podrá ser condenado a vender sus derechos en pública subasta.

Para la imposición de estas sanciones se atenderá a la gravedad y naturaleza de la falta, por lo que no se tendrá que seguir obligatoriamente un orden preestablecido. De igual manera, las faltas o infracciones no tendrán que ser seguidas o las mismas infracciones o faltas consecutivas, para la asignación de la sanción.

**Artículo 120.- Reincidencia.** En caso de reincidencia, la sanción se duplicará y se impondrá tantas veces se infrinjan las disposiciones establecidas en los documentos que establece el artículo inmediato anterior.

## TRANSITORIOS

El DESARROLLADOR que instituye el presente Reglamento del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, en el Municipio de Solidaridad Quintana Roo.

**PRIMERO.** - El DESARROLLADOR, a través del Administrador será quien designe el primer presupuesto anual del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL.” En este sentido, se establece que el importe de las Cuotas de Administración y Mantenimiento que corresponderán a cada condómino deberá de ser multiplicado por el respectivo porcentaje del pro-indiviso de cada unidad de propiedad exclusiva que se señala en la Escritura Constitutiva.

**SEGUNDO.** - Con la finalidad de garantizar el correcto funcionamiento y conservación de las áreas y bienes comunes, el Desarrollador designará al Administrador, facultad de asignación que tendrá el Desarrollador por un período de dos años.

**TERCERO.** - El DESARROLLADOR será quien designe a los miembros del Comité de Vigilancia del condominio “GRAN CORALIA RESIDENCIAL”, quienes durarán en su encargo por un periodo de 1 (un) año. Transcurrido dicho plazo, la Asamblea General de Condóminos tendrá la facultad de ratificar y/o prolongar el nombramiento por periodos iguales.

**CUARTO.** - El DESARROLLADOR, será quien designe al Administrador de las Áreas Comunes Concesionadas y de las Áreas Comunes.

**QUINTO.** – En este acto, el Promovente designa como primer Administrador a la persona moral XXXXXXXXXXXXXXXX, empresa que permanecerá en el cargo por el periodo de tiempo que en su momento determine el Promovente.

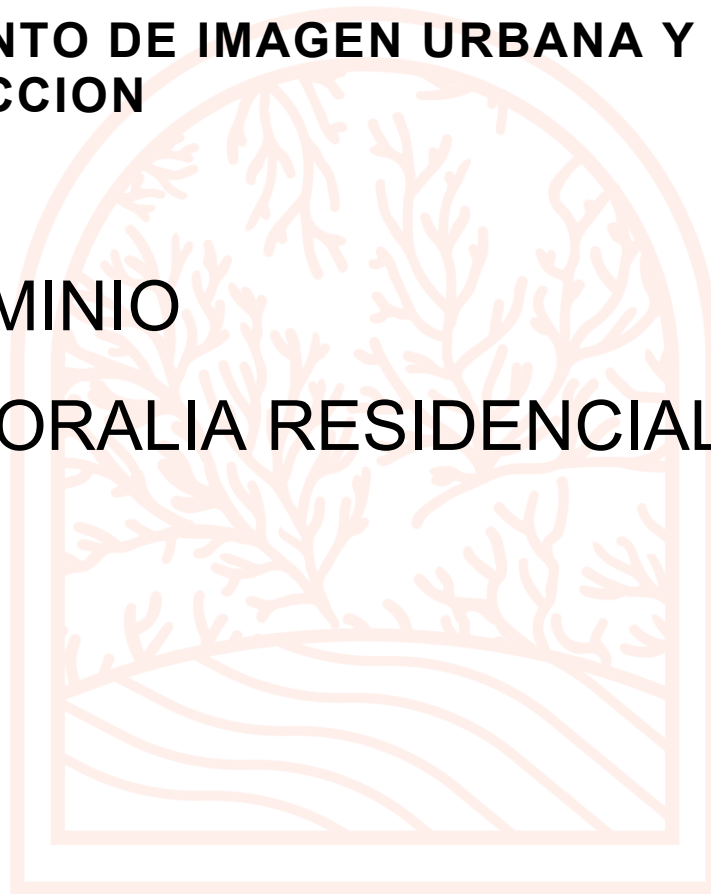


# **\*REGLAMENTO SUJETO A CAMBIOS HASTA SU CONSTITUCION EN EL AÑO 2026\***

## **REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA Y CONSTRUCCION**

# **CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL**

**AÑO 2026**





## DISPOSICIONES GENERALES

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

Las disposiciones generales de este Reglamento tienen por objeto:

- a. Garantizar la calidad visual y espacial del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.
- b. Garantizar la calidad urbano ambiental, incluyendo normas de regulación para las áreas verdes
- c. Regular el ordenamiento propio de las obras y la buena convivencia entre las mismas y los condóminos residentes.
- d. Ser vínculo normativo con el Reglamento de Administración.

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

**ARTICULO 3.** El presente Reglamento será aplicable a todas aquellas personas que desarrollen acciones respecto a terrenos, estudios geotécnicos, topografía, remoción vegetal, construcciones, ampliaciones, remodelaciones, ubicadas dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.

## INFRAESTRUCTURA CONDOMINAL

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

- 1) **Barda perimetral.** - es un bien común del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL que limita el terreno del condominio. Los condóminos cuyas unidades de propiedad exclusiva colindan con la barda perimetral de uso común, podrán ocuparse del buen estado y mantenimiento de esta. Quedando

estrictamente prohibido utilizar la barda perimetral como apoyo de elemento estructural o edificar sobre la misma.

- 2) **Red subterránea.** - con el objetivo de evitar la contaminación visual en la vialidad principal, el condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL cuenta con ductos subterráneos para la interconexión de energía eléctrica, agua potable, drenaje, internet y teléfono. No podrá instalarse ningún tipo de postes o cableados aéreos. Es responsabilidad de cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, solucionar su propia instalación, así como los trabajos de interconexión a la red general del condominio y la contratación del servicio requerido.
- 3) **Electrificación.** - el suministro de energía eléctrica de cada una de las unidades de propiedad exclusiva se proporcionará en baja tensión y repartida en dos fases. Por lo tanto, corresponderá a cada uno de los propietarios adquirir los implementos eléctricos y toda la instalación que la rodea, así como el contratar su propia acometida eléctrica y realizar los trámites para obtener de la Comisión Federal de Electricidad, la instalación de una toma de energía eléctrica.
- 4) **Agua.** - corresponde a cada uno de los condóminos solucionar su propia instalación, así como los trabajos de interconexión a la red general del condominio y la contratación del servicio con la autoridad correspondiente del Estado de Quintana Roo.
- 5) **Drenaje.** - será responsabilidad de cada condómino solucionar su propia instalación de aguas residuales de su vivienda, así como los trabajos de interconexión a la red general del condominio.
- 6) **Telefonía, televisión por cable, internet.** - con el objetivo de evitar el deterioro de las áreas comunes por la intervención de múltiples compañías proveedoras de servicios ya sea de teléfono, cable o internet; y para garantizar el adecuado servicio y control de dichas empresas, corresponderá a cada uno de los condóminos, sus inquilinos u ocupantes de cada unidad de propiedad exclusiva, contratar única y exclusivamente los servicios de las compañías Telmex e IZZI. Cada condómino deberá preguntar primero a la administración por el plano del sistema de voz y datos instalado en el condominio para ver la conexión de manera adecuada. Si el Condómino desea contratar un servicio satelital, podrá elegir el proveedor que mejor le convenga. No obstante, deberá asegurarse de que ningún equipo instalado genere contaminación visual.
- 7) **Banquetas y guarniciones.** - el condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, cuenta con banquetas y guarniciones. Es responsabilidad de los condóminos la reparación de las banquetas en caso de que estas sean dañadas o fracturadas durante el proceso de construcción o intervención de una obra en su propia unidad de propiedad exclusiva. Queda prohibido la proyección de rampas de acceso vehicular sobre las aceras, así como modificar o cambiar el diseño, acabado, color y dimensiones de estas. En todo momento se deberá de respetar el diseño de banqueta original.

## DEL COMITÉ DE CONSTRUCCIÓN Y ARQUITECTURA

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

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

**ARTICULO 7.** Mientras no se integre el Comité de Construcción y Arquitectura de GRAN CORALIA RESIDENCIAL, especialistas nombrados por el desarrollador, serán los encargados de realizar las funciones de tal comité.

**ARTICULO 8.** El Comité de Construcción y Arquitectura tendrá las siguientes facultades:

- 1) Revisar que los proyectos arquitectónicos que se pretendan construir dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL cumplan con el presente reglamento.
- 2) Otorgar el visto bueno, observar y en su caso rechazar los proyectos arquitectónicos de las obras nuevas, ampliaciones, modificaciones, remodelaciones y/o demoliciones que se pretendan realizar mediante oficio escrito y por medios electrónicos.
- 3) Proponer las modificaciones, sustituciones o adiciones al presente Reglamento cuando así lo considere pertinente, obligándose a informar de lo resultante a la Asamblea General de Condóminos.
- 4) Solicitar al condómino que corresponda la fianza o algún tipo de garantía que sea equivalente a 465 salarios mínimos para asegurar la buena ejecución de las obras y el apego de la construcción al proyecto previamente aprobado por el Comité de Construcción y Arquitectura.
- 5) Emitir constancia de buen término de las obras y liberar la fianza o en su caso el depósito de garantía que el condómino haya otorgado en favor de la Administración por inicio de obra nueva.
- 6) Llevar el control y registro de los proyectos aprobados, las obras en ejecución y las obras terminadas.
- 7) Reportar al Administrador del condominio, a la Asamblea General y al Desarrollador, el estatus de los proyectos y las obras activas.
- 8) Coadyuvar con el Administrador para la buena convivencia entre las obras y los condóminos residentes.
- 9) Coadyuvar con el Administrador para el control de las obras y la corrección de las malas prácticas que conlleven al deterioro de las áreas comunes.
- 10) Realizar visitas de supervisión periódicas a las obras y vigilar que las obras en proceso de construcción cumplan en estricto apego al proyecto previamente autorizado por el Comité.
- 11) Observar, notificar y/o sancionar aquellas obras que incumplan con las disposiciones establecidas en el presente reglamento durante su proceso de construcción.
- 12) Coadyuvar con las Autoridades correspondientes para el cumplimiento del presente reglamento, el reglamento de construcción del Municipio de Tulum y la legislación en materia de diseño y construcción.
- 13) Reservarse la facultad de otorgar el visto bueno a la obra, en caso de que, aun habiendo cumplido con la parte técnica del presente reglamento, a su juicio no cumpla con la calidad estética y el espíritu arquitectónico del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.

**ARTICULO 9.** El Comité de Construcción y Arquitectura podrá notificar y/o sancionar el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, resolviendo a través de citatorio, apercibimiento o requerimiento:

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

## USO DE SUELO, RESTRICCIONES Y DENSIDADES

**ARTICULO 10.** El condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL está constituido como un Desarrollo Residencial con lotes unifamiliares. Todas las construcciones que se realicen dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, deberán sujetarse a los parámetros urbanísticos correspondientes al uso de suelo que se encuentra legalmente establecido y autorizado por la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, y se establece el área máxima de desplante y de ocupación (cos) que deberá respetar cada lote, así como la superficie máxima de construcción total (cus), el número de niveles y altura máxima permitida, restricción frontal, lateral y de fondo.

**ARTICULO 11.** Para el efectivo cumplimiento de las normas aplicables a los lotes que pertenecen al condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, se establece que los valores permitidos serán del 0.55 para el COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO y hasta 1.60 para el COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS). Los diseños o edificaciones que no cumplan con los lineamientos del COS y CUS, se considerarán incompatibles con el concepto del desarrollo GRAN CORALIA RESIDENCIAL y no serán aprobados por el Comité de Construcción y Arquitectura.

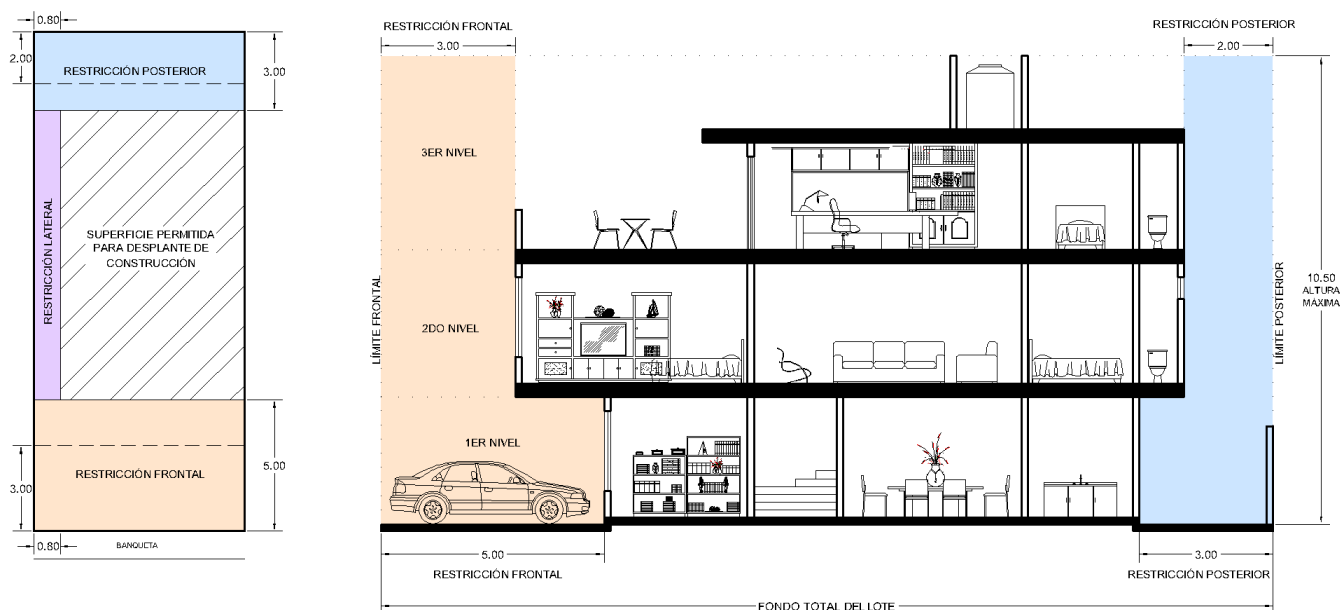
**ARTICULO 12.** En ningún caso el Comité de Construcción y Arquitectura podrá aprobar ni permitir extensión alguna a la superficie de construcción máxima permitida. El desplante de las construcciones no deberá exceder de la superficie resultante de las aplicaciones del COS establecido para cada uno de los lotes, en función de sus características particulares.

**ARTICULO 13.** En el caso de que el condómino desee realizar ampliaciones o construcción futura, estas podrán realizarse siempre y cuando estén dentro de los límites máximos permitidos y nunca rebasar el COS y CUS que le corresponde a dicho lote.

**ARTICULO 14.** Cada unidad de propiedad exclusiva o lote del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, está sujeto a las restricciones aplicables de acuerdo con el COS y el CUS mencionados en el artículo 11 del presente reglamento. Las construcciones que se realicen dentro de los lotes del condominio, que tengan superficies mayores a los  $131.01 m^2$  deberán respetar su separación del perímetro de lote de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- 1) Restricción frontal: deberá respetar una separación mínima de 5.00 mts a partir de su límite de propiedad colindante con la vialidad. Sobre esta restricción solo se permitirá la construcción "no cubierta" de estacionamiento y accesos. Sobre esta línea de restricción se permiten volados de segundos pisos en una distancia máxima de 2.00 mts. Las estructuras de tipo semifijos como pergolados o velarias no se consideran como elementos de construcción que impactan en COS y CUS, por lo tanto, queda permitido el desplante de cubiertas semifijas sobre la restricción frontal del lote.
- 2) Restricción lateral izquierdo: Toda construcción deberá respetar una distancia mínima de 0.80 mts libre de construcción a partir de su límite de propiedad lateral izquierdo, pudiéndose desplantar las construcciones desde su límite de propiedad lateral derecho.
- 3) Restricción posterior: Es la distancia mínima libre de construcción que debe respetarse a partir del límite posterior del lote. Toda edificación deberá mantenerse a una distancia mínima de 3.00 metros desde dicho límite. Se permite la proyección de volados o aleros dentro de esta franja de restricción, con un máximo de 1.00 metro de saliente. También podrán colocarse elementos semifijos, como pergolados, siempre que no superen una altura máxima de 2.80 metros.

- 4) Se permite la instalación de albercas, jacuzzis u otros cuerpos de agua, siempre que mantengan una separación mínima de 1.00 metro respecto a las colindancias del lote o unidad de propiedad exclusiva y cada condómino, sus inquilinos u ocupantes deberán realizar las obras necesarias y/o en su caso, tramitar con la autoridad los permisos necesarios, para obtener el suministro de llenado y descarga de su instalación.



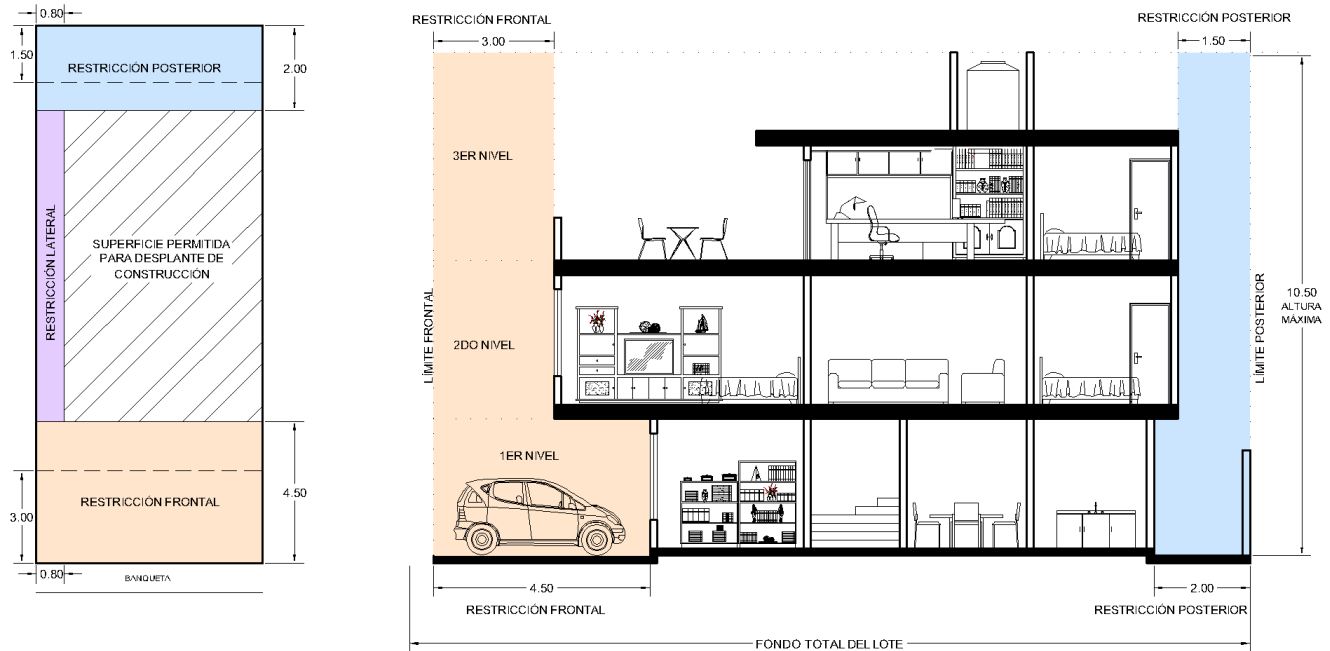
**ARTICULO 15.** Cada unidad de propiedad exclusiva o lote del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, está sujeto a las restricciones aplicables de acuerdo con el COS y el CUS mencionados en el artículo 11 del presente reglamento. Las construcciones que se realicen dentro de los lotes del condominio, que tengan superficies por debajo de los 131.00 m<sup>2</sup> deberán de respetar su separación del perímetro de lote de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- 5) Restricción frontal: deberá de respetar una separación mínima de 4.50 mts a partir de su límite de propiedad colindante con la vialidad. Sobre esta restricción solo se permitirá la construcción "no cubierta" de estacionamiento y accesos. Sobre esta línea de restricción se permiten volados de segundos pisos en una distancia máxima de 1.50 mts. Las estructuras de tipo semifijos como pergolados o velarias no se consideran como elementos de construcción que impactan en COS y CUS, por lo tanto, queda permitido el desplante de cubiertas semifijas sobre la restricción frontal del lote.
- 6) Restricción lateral izquierdo: Toda construcción deberá de respetar una distancia mínima de 0.80 mts libre de construcción a partir de su límite de propiedad lateral izquierdo, pudiéndose desplantar las construcciones desde su límite de propiedad lateral derecho.
- 7) Restricción posterior: Es la distancia mínima libre de construcción que debe respetarse a partir del límite posterior del lote. Toda edificación deberá mantenerse a una distancia mínima de 2.00 metros

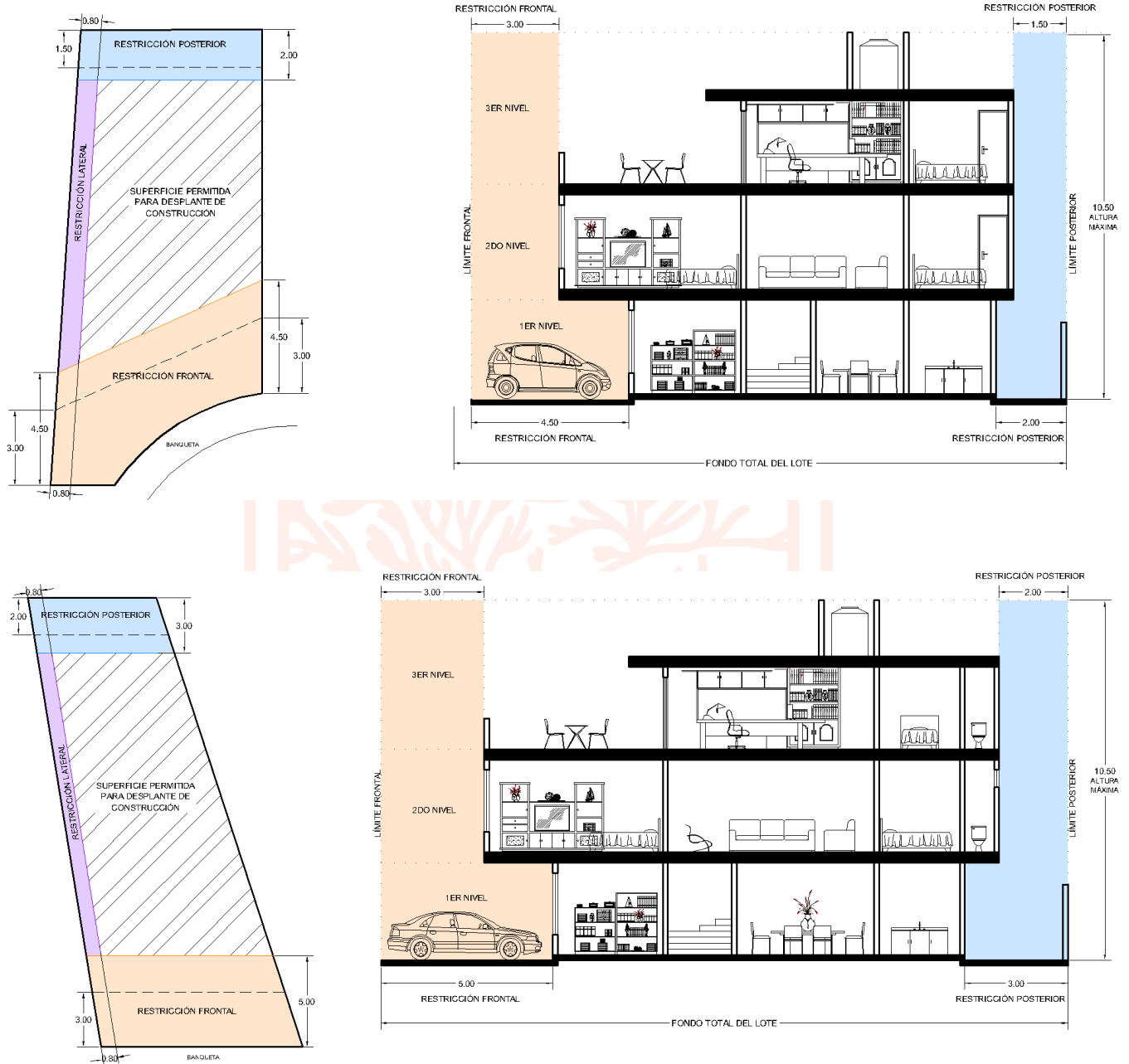


desde dicho límite. Se permite la proyección de volados o aleros dentro de esta franja de restricción, con un máximo de 0.50 mts de saliente. También podrán colocarse elementos semifijos, como pergolados, siempre que no superen una altura máxima de 2.80 metros.

- 8) Se permite la instalación de albercas, jacuzzis u otros cuerpos de agua, siempre que mantengan una separación mínima de 1.00 metro respecto a las colindancias del lote o unidad de propiedad exclusiva y cada condómino, sus inquilinos u ocupantes deberán realizar las obras necesarias y/o en su caso, tramitar con la autoridad los permisos necesarios, para obtener el suministro de llenado y descarga de su instalación.

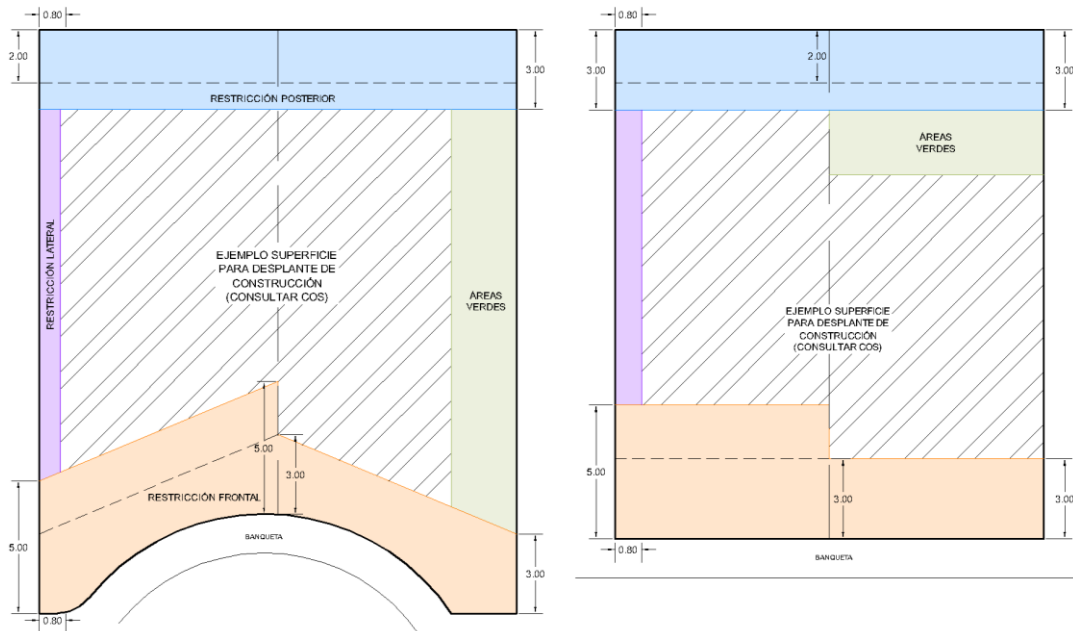


**ARTICULO 16.** Cada unidad de propiedad exclusiva o lote del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, está sujeto a las restricciones aplicables de acuerdo con el COS y el CUS mencionados en el artículo 11 del presente reglamento. Las construcciones que se realicen dentro de los lotes irregulares del condominio, dependiendo de su superficie, deberán de respetar su separación del perímetro de lote de acuerdo con los lineamientos establecidos en los artículos 14 y 15 del presente reglamento. Tomando en cuenta que las mediciones serán paralelas a los linderos de su lote tal y como se muestra en la siguiente imagen:



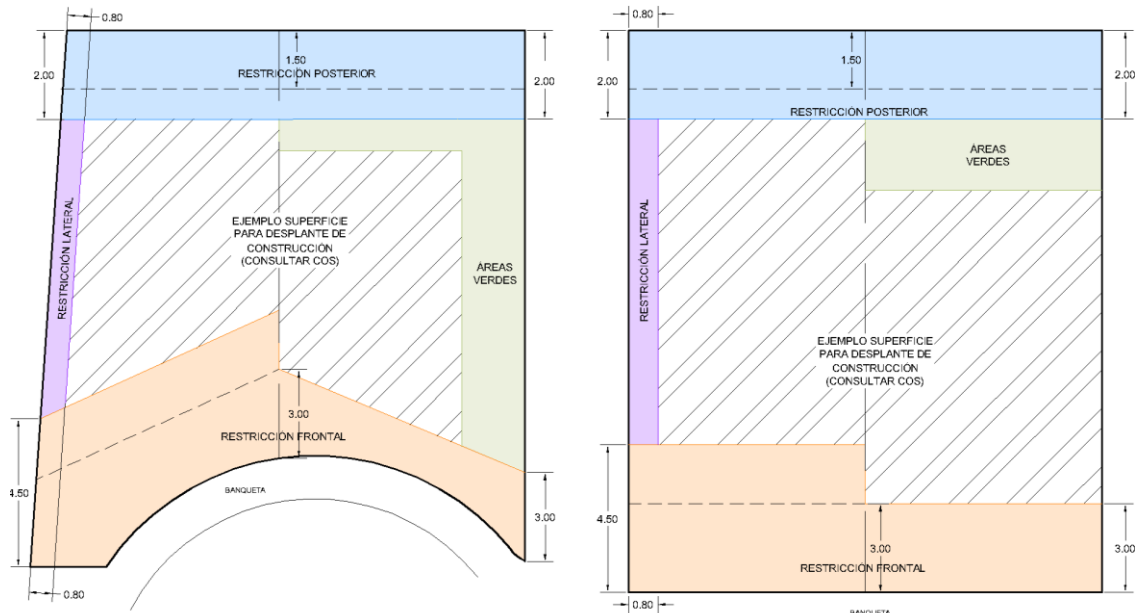
**ARTICULO 17.** En el caso de condóminos que deseen construir su vivienda sobre la superficie conjunta de dos unidades de propiedad exclusiva, deberán respetarse en el lote del lado izquierdo, viendo ambas desde la vialidad, las restricciones frontales, laterales y posteriores, conforme a lo establecido en los artículos 14, 15 y 16 del presente Reglamento. Para el lote del lado derecho, podrá omitirse la restricción lateral y aplicarse una restricción frontal de 3.00 m por lado (no se permiten volados en la construcción que invadan esta restricción), siempre y cuando no se destine esta área para cajones de estacionamiento. La construcción que se desplante en esta unidad de propiedad exclusiva, también deberá cumplir con el COS y CUS mencionados en el artículo 11 del presente Reglamento y de ninguna manera podrán rebasarlos, por lo que la superficie restante, aunque se encuentre libre de restricciones, deberá ser utilizada como superficie libre permeable.

Lotes con superficie mayor a 131.01 m<sup>2</sup>



Lotes con superficie menor a 131.00 m<sup>2</sup>





**ARTICULO 18.** El número mínimo de cajones de estacionamiento será de 2 (dos) por unidad de propiedad exclusiva.

**ARTICULO 19.** En general, no se permitirán ventanas de costado u oblicuas hacia las colindancias, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación, como lo señalan las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.

**ARTICULO 20.** El número de niveles permitidos a desplantar será de 3 (tres) niveles desarrollados en una altura máxima de 10.50 mts. Esta medida será considerada a partir del nivel de banquetta. El proyecto arquitectónico podrá contemplar sótano y mezanine y estos no serán cuantificados como nivel adicional.

**ARTICULO 21.** Los lotes ubicados en esquinas y que colinden con 2 calles, uno en su frente principal y otra calle en su colindancia lateral, solo podrá proyectar el acceso a su unidad de propiedad exclusiva en su frente principal, quedando prohibido la apertura de vanos de acceso lateral o acceso vehicular desde la calle lateral colindante.

## BARDAS, TECHUMBRES Y CUBIERTAS

**ARTICULO 22.** Con el fin de homologar la imagen urbana del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL toda construcción deberá de respetar las restricciones establecidas en el presente reglamento en cuanto a bardas se refiere, y estas son las siguientes:

- No se permite la construcción de bardas perimetrales en el límite de propiedad colindante con el frente principal del predio.
- Las bardas perimetrales en cada lote serán obligatorias y deberán ejecutarse en estricto apego a los lineamientos, especificaciones técnicas y disposiciones que para este tipo de elementos establezca el Reglamento de Construcciones vigente del Municipio, así como a lo señalado en el presente Reglamento.

- c. Las bardas laterales y posteriores no podrán rebasar la altura de 2.20 mts y sobre estas no podrá desplantarse elementos semitransparentes como herrería, bajareques, o cualquier otro elemento que eleve la altura máxima permitida.
- d. Toda barda deberá de ser construida a base de block de concreto y debe contar mínimo con un espesor de 15 cm a su acabado final.
- e. El desplante de las bardas laterales será a partir de los 2.00 mts de la restricción frontal. Como elemento divisorio entre lotes se podrá utilizar arbustos con altura máxima de 0.90 mts a partir de su límite con frente de calle 2 mts en línea recta hacia el fondo del predio.
- f. Se prohíbe el uso de malla ciclónica galvanizada, alambres de púas, herrería, rejas, u otro material convencional para cercados o bardas en cualquiera de las construcciones. Solo se considera como excepción a este punto, la necesidad durante el período de construcción que el lote deberá de estar cercado y protegido en todo su perímetro con cercado provisional que deberá de ser retirado al concluir la obra.
- g. Si es el caso, que las bardas no cuenten con alguna fachaleta o acabado autorizado en el presente reglamento, como mínimo deberán de contar con acabado rich, emparche y aplanado fino en ambos lados, recubrimiento tipo estuco y/o pintura vinil-acrílica para exterior.

**ARTICULO 23.** Con el fin de homologar la imagen urbana del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL toda construcción deberá de respetar las restricciones establecidas en el presente reglamento en cuanto a techumbres y cubiertas se refiere, y estas son las siguientes:

- a. No se permite el uso de materiales que emitan reflejos como metales, plásticos, pinturas brillantes, acabados tipo espejo, acabados vidriados, cromo o similares.
- b. Las techumbres y cubiertas de cada lote deberán ejecutarse en estricto apego a los lineamientos, especificaciones técnicas y disposiciones que para este tipo de elementos establezca el Reglamento de Construcciones vigente del Municipio, así como a lo señalado en el presente Reglamento.
- c. Las techumbres y cubiertas deberán priorizar el uso de pérgolas con acabos mate u opacos, así como acabados de madera.
- d. Se permite el uso de policarbonato siempre y cuando se complemente con estructuras de acero y madera.
- e. Las techumbres y/o cubiertas no podrán usar la totalidad de la restricción frontal, se permitirá un máximo de 70%, con objeto de preservar libres las áreas permeables.
- f. Se permitirá el uso de losas planas, esto debiendo de respetar el COS y CUS mencionado y de ser necesario deberá contar con autorización del municipio.
- g. Se permitirán elementos arquitectónicos y/o estructurales como parte de apoyos para las cubiertas de estacionamientos.

## ARQUITECTURA, MATERIALES Y ACABADOS

**ARTICULO 24.** Se podrán presentar diversos estilos arquitectónicos siempre y cuando estos sean de formas puras y simples, a juicio del Comité de Construcción y Arquitectura, no demeriten o distorsionen el contexto y la calidad respecto a las demás edificaciones y la imagen urbana del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL. Todas las fachadas incluyendo azoteas, deberán de terminarse completamente empleando formas y materiales que integren al medio ambiente y den continuidad a la Arquitectura permitida;





**ARTICULO 25.** Quedan prohibidos los estilos arquitectónicos tipo colonial, clásico, neoclásicos o cualquier otro que no represente el concepto del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.

**ARTICULO 26.** En caso de pretender realizar construcciones en grupos de más de dos lotes mediante viviendas en serie y utilizando proyectos tipo, las fachadas principales y posteriores de cada vivienda, deberán estar diferenciadas en secuencias de cuatro distintas, por lo que, de ser el caso, solo se podrá repetir la misma fachada hasta la quinta vivienda en secuencia.

**ARTICULO 27.** Cada condómino deberá cuidar y conservar la belleza y las características de la vegetación natural dentro de su propiedad, procurando mantener áreas ajardinadas armónicas, ordenadas y agradables a la vista. La selección, plantación y sustitución de especies vegetales deberá apegarse exclusivamente a la paleta vegetal autorizada por el desarrollo y que se enlista al final del presente artículo. Asimismo, se sugiere y prioriza, en la medida de lo posible y con expresa autorización del comité de Arquitectura, la conservación y utilización de árboles y especies endémicas del sitio, tales como: tzalam, ya'axnik, granadillo, alamo, ja'abin, naranjillo, pochote y jobo, con el fin de preservar la identidad natural y ambiental del conjunto.

#### **PALMAS PERMITIDAS**



Palma Caribeña



Palma Areca



Palma Nakax



Palma Botella



Palma Camedor



Zamia

Palma Cola  
de zorro

Palma Chit



Palma Kerpis



Palma Robelina



Palma Triangular

**ÁRBOLES PERMITIDOS**

Chacah



Roble



Zapote



Primavera



Jicarito



Xkanlol



Uva de mar



Tamarindo



Ciricote



Caoba



Flor de Mayo

**ÁRBOLES Y ESPECIES NO PERMITIDAS**

Flamboyán



Ficus



Almendro



Casaurina



Bambú



Jacaranda





Neem / Nim



Maculix



Lluvia de

Oro

Palma de  
Coco

Palma viajera

Palma  
Washingtonia

Palma Real

**ARBUSTOS PERMITIDOS**

Ixora



Aralia Arborescente



Salvia



Fornio



Hoja de cuero



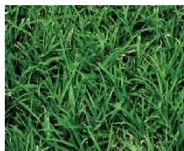
Cissus



Tulipán



Dracena

**CUBRESUELOS PERMITIDOS**

Pasto Bermuda



Pasto Japonés



Pasto San Agustín



Pasto Mando Verde



Pasto Liriope



Pasto Mondo Blanco



Espárrago



Philodendro Rojo



Maguey Morado



Bella en Barco

**ARTICULO 28.** En caso de plantar árboles cuyas raíces tengan potencial de expansión, deberá respetarse una distancia mínima de 3.00 m respecto a cualquier barda o banqueta colindante con la unidad de propiedad exclusiva o lote.

**ARTICULO 29.** Todos y cada uno de los materiales, acabados y paletas de color utilizados en las construcciones dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL deberán seleccionarse y ejecutarse bajo criterios que promuevan la calidad, la armonía, la estética y el diseño arquitectónico, manteniendo una imagen homogénea y acorde al concepto del desarrollo.

Se permite:

- El uso de pintura vinil-acrílica para exterior, seleccionada exclusivamente de la paleta base que contiene el presente reglamento. El color predominante deberá aplicarse en un mínimo del 70 % de la superficie de la fachada principal.
- La incorporación de acentos de color en fachada, en tonalidades que generen contraste, hasta en un máximo del 30 % de la superficie de cada fachada. Dichos acentos podrán lograrse mediante pintura o a través del uso de materiales como losetas, piedra natural, madera, aluminio, etc.
- Las bardas perimetrales deberán utilizar los mismos acabados autorizados para los muros de la edificación y pintarse exclusivamente en color blanco y/o arena.
- El uso de concreto aparente, siempre que su acabado sea uniforme, de calidad arquitectónica y acorde con la imagen general del condominio.

Se prohíbe:

- El uso de acabados pulidos o brillantes que generen reflejos excesivos.
- La aplicación de recubrimientos vidriados.
- El empleo de recubrimientos o materiales a base de asbesto.
- La utilización de materiales reflejantes, tales como láminas metálicas, paneles cromados o similares.

- e. La colocación de molduras, remates o pretilas de formas rebuscadas, ornamentales o ajenas al lenguaje arquitectónico del desarrollo.

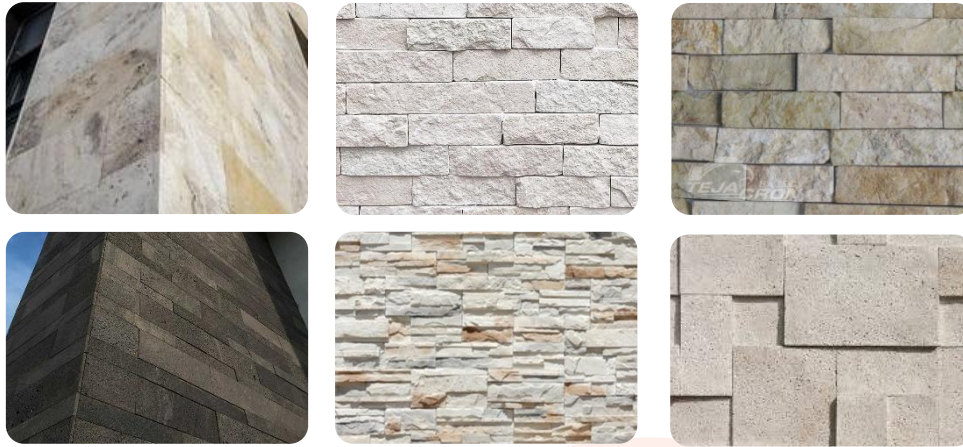
A continuación, se describe el porcentaje máximo a utilizar en recubrimientos de fachada:

| Acabado Exterior  | % Máximo a utilizar en fachadas |
|---|---------------------------------|
| Aplanado con acabado fino, estuco fino o pastas con acabado liso. | 100%                            |
| Materiales pétreos y/o celosía (Mármol, cantera, piedra, etc)     | 30%                             |
| Losetas Cerámicas y Porcelanatos en acabado mate.                 | 30%                             |
| Aluminio, madera, herrería, muros verdes, etc.                    | 30%                             |
| Concreto Aparente en su color natural o con pigmentos             | 30%                             |

## MATERIALES PÉTREOS



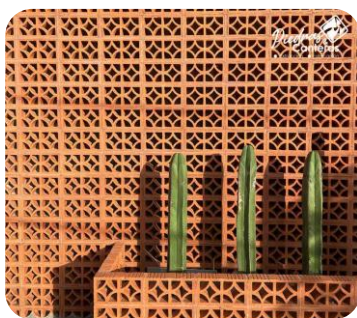




## MADERAS DURAS



## CELOSÍAS ESTILO MEXICANO



## PASTAS CEMENTANTES Y ACABADOS APARENTES







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

#### Colores grises y neutros sugeridos en paleta de colores de COMEX

|                    |                    |                       |                    |                   |                    |                   |                    |                    |                       |                    |
|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Mosquito<br>311-01 | Imán<br>311-02     | Engrapadora<br>311-03 | Cacerola<br>311-04 | Crisol<br>001-01  | Cepillo<br>001-02  | Sidra<br>001-03   | Coliflor<br>002-01 | Maltés<br>002-02   | Crisantemo<br>002-03  | Popcorn<br>003-01  |
| Limosh<br>312-01   | Espátula<br>312-02 | Micrófono<br>312-03   | Cencerro<br>312-04 | Razo<br>003-02    | Cuscús<br>003-03   | Algodón<br>004-01 | Fulgor<br>004-02   | Esencia<br>004-03  | Baño de Luz<br>005-01 | Bombilla<br>005-02 |
| Scampi<br>313-01   | Sombras<br>313-02  | Espada<br>313-03      | Cemento<br>313-04  | Vivanco<br>005-03 | Daiquirí<br>006-01 | Bruma<br>006-02   | Alubia<br>006-03   | Silencio<br>007-01 | Nardo<br>007-02       | Albatros<br>007-03 |
| Argolla<br>314-01  | Gazné<br>314-02    | Clavo<br>314-03       | Varilla<br>314-04  |                   |                    |                   |                    |                    |                       |                    |
| Platino<br>315-01  | Almeja<br>315-02   | Alambre<br>315-03     | Tornillo<br>315-04 |                   |                    |                   |                    |                    |                       |                    |

Colores grises y neutros sugeridos en paleta de colores de BEHR



## INSTALACIONES HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS

**ARTICULO 30.** Todo proyecto individual correspondiente a cada unidad de propiedad exclusiva deberá considerar la separación de las aguas residuales y las aguas pluviales, conforme a la normatividad aplicable. Las aguas pluviales deberán ser captadas y descargadas exclusivamente a su propio pozo de absorción dentro del predio. De igual forma, las albercas y espejos de agua deberán contar con sistemas de desalojo y recirculación que eviten cualquier descarga superficial al exterior del lote. Queda estrictamente prohibida la descarga superficial de aguas negras, grises o pluviales hacia vialidades, áreas comunes o predios colindantes. Asimismo, queda prohibido el uso de gárgolas, canales, bajantes o cualquier elemento constructivo que descargue el agua a chorro fuera de los límites del predio, así como las descargas directas de condensados provenientes de equipos de aire acondicionado hacia el exterior del lote o áreas comunes.

**ARTICULO 31.** Cada unidad de propiedad exclusiva cuenta con un murete al pie de lote, en el cual se integra la nomenclatura correspondiente a cada predio, así como el espacio destinado para la acometida de energía eléctrica y agua potable. Los propietarios podrán instalar sus medidores de energía eléctrica y agua potable, siempre y cuando se respete el diseño original autorizado del murete, el cual fue proyectado, aprobado e instalado por el condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, sin realizar modificaciones al mismo. En caso de que el propietario desee modificar, sustituir o adaptar el diseño del murete, dicha intervención deberá cumplir con la normatividad vigente de la autoridad competente y contar previamente con la autorización expresa y por escrito del Comité de Arquitectura del desarrollo. Cada propietario será responsable de adquirir los implementos eléctricos e hidráulicos, así como de realizar la instalación correspondiente conforme a la normativa aplicable. Asimismo, deberá contratar de manera individual su acometida de energía eléctrica y agua potable, y gestionar ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y la Comisión de Agua Potable y

Alcantarillado de Quintana Roo (CAPA) los trámites necesarios para la contratación e instalación de las tomas respectivas.

**ARTICULO 32.** Cualquier instalación en azotea, ya sea de tinacos, paneles solares, equipos de aires acondicionados, antenas o cualquier otro, deberán ser integrados al diseño arquitectónico ocultos a la vista desde el exterior.

**ARTICULO 33.** Queda prohibido el uso visible de cualquier tipo de tubería o canalización en fachadas, deberá estar oculta en la casa habitación.

## PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y SUPERVISIÓN

**ARTICULO 34.** Con el fin de promover el crecimiento y desarrollo del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL se establece en el presente reglamento que todo condómino deberá de presentar su proyecto de construcción ante el Comité de Construcción y Arquitectura dentro de un período máximo de 4.5 (cuatro punto cinco) años, así como ejercer construcción sobre su unidad de propiedad exclusiva dentro del período de 5 (cinco) años. En caso de incumplimiento a la temporalidad establecida el condómino será acreedor a una multa equivalente a dos cuotas de administración y mantenimiento vigente por cada mes de atraso. La presente disposición se aplica a partir de la fecha que arroja la última mensualidad del contrato de compraventa firmado con el desarrollador. Independientemente si esta es pagada o si se ha concluido la transmisión de dominio a favor del condómino. Una vez que la obra de inicio contará con un plazo máximo de un año y seis meses para la conclusión de esta.

**ARTICULO 35.** Cuando las Unidades de Propiedad Exclusiva sean vendidas por los Condóminos a terceros, mismos que podrán ser personas físicas y/o personas morales, los nuevos propietarios podrán mantener la Unidad de Propiedad Exclusiva baldía y/o sin construcción únicamente por un plazo de 12 (doce) meses a partir de que se haya efectuado esta segunda enajenación no siendo aplicable para enajenaciones adicionales, mismo plazo que comenzará a contar a partir de la fecha de entrega de dicha Unidad de Propiedad Exclusiva; concluido este plazo se aplicarán las sanciones que índice la Administración del Condominio.

**ARTICULO 36.** Todo condómino que desee realizar cualquier acción urbanística ya sea por construcción, remodelación, modificación, y/o ampliación, deberá de contar con el visto bueno del Comité de Construcción y Arquitectura, mismo que estará sujeto bajo el siguiente procedimiento:

- a. El condómino deberá de enviar solicitud al Comité de Construcción y Arquitectura acompañado de la siguiente documentación: carta de no adeudo de cuotas condominales, escritura pública o contrato de compraventa, plano individual o chepina del predio en cuestión, proyecto arquitectónico en los formatos indicados por el Comité, memoria descriptiva, especificación de los acabados en fachada, renders.

Sobre las instalaciones deberá especificar, ubicación de depósitos de basura, cisternas, pozos de absorción, pozos de extracción de agua, sistema de saneamiento, descargas pluviales, cuartos de máquinas e instalaciones en azoteas

- b. El condómino deberá de cubrir la cuota por concepto de revisión, aprobación y supervisión de proyecto indicada por el Comité de Arquitectura.



- c. Una vez solventada la información necesaria, el Comité de Construcción y Arquitectura deberá emitir dictamen de aprobación u observaciones en un plazo no mayor a 10 días hábiles.
- d. Cada uno de los proyectos aprobados deberán ser presentados impresos para el sello y firma de aprobación definitiva por parte del Comité, debiendo dejar un juego de copias para el resguardo de la Administración.

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

**ARTICULO 37.** Para el inicio de obra, cada condómino deberá de presentar ante la Administración copia de los siguientes documentos: licencia de construcción, permiso de remoción vegetal, anuencia de protección civil, pago ante el SATQ, IMSS, autorización ante SESA (cofepris), póliza de seguro de responsabilidad civil, así como cubrir el depósito de garantía por concepto de obra en favor a la Administración, mismo que será devuelto una vez que el Comité de Construcción y Arquitectura emita una carta de buen término.

**ARTICULO 38.** El Comité de Construcción y Arquitectura realizará visitas de supervisiones periódicas en el plazo durante el que se ejecute la obra para verificar el cumplimiento del proyecto aprobado y lo dispuesto en el presente reglamento, en caso de encontrar irregularidades, el Comité procederá a emitir acta de inspección notificando la violación o irregularidad, fijando un plazo razonable para la corrección de esta. En caso de reincidencia podrá revocarse el permiso de ingreso a los trabajadores de la obra hasta en tanto se regularice la situación ante el Comité de Construcción y Arquitectura.

**ARTICULO 39.** Al termino de los trabajos, el condómino deberá de solicitar al Comité la anuencia de terminación de obra y liberación de depósito de garantía, y será responsabilidad del Comité verificar que el edificio sea concluido conforme al proyecto autorizado, así como también deberá de verificar la nula existencia de daños a las áreas comunes por maniobras propias de las obras.

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

## CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

**ARTICULO 40.** Con el objetivo de conservar la calidad y buena imagen urbana dentro del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, es responsabilidad de los condóminos la de mantener en buen estado las fachadas de las viviendas, debiendo hacer las reparaciones y/o realizar el mantenimiento que corresponda, evitando fachadas con desgaste de pintura, fachaletas desprendidas sin reponer, crecimiento de la maleza en el interior del predio o cualquier otro que represente abandono del inmueble y mala imagen al condominio. En el caso que fuere la Administración quien notificara al condómino responsable, fijará un plazo razonable al condómino para que este haga la reparación correspondiente. El condómino que no atienda cualquier tipo de notificación por parte del Administrador, será acreedor a las multas o infracciones que la Asamblea General determine.

**ARTICULO 41.** En el caso fortuito de la suspensión temporal o indefinida de algunas de las obras, el condómino deberá de notificar al Administrador y será responsable de mantener limpia su obra en todo momento durante

pág. 63

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

el período de suspensión, libre de maleza, retirar todo material suelto y deberá de colocar vallas metálicas con el fin de resguardar la obra y evitar la visual hacia el interior del predio. Así mismo para la reactivación de la obra, deberá de sujetarse a los protocolos de orden administrativo mencionados en el Reglamento de Construcción aplicados para el inicio de toda obra nueva.

## DE LAS CONSTRUCCIONES

**ARTICULO 42.** Los propietarios y las demás personas físicas o morales que por orden o por cuenta de ellos, intervengan en la construcción y en la ejecución de obras y trabajos dentro de los predios, están obligados a cumplir con las siguientes normas de procedimiento:

- 1.- Deberán comunicar al Administrador del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL con 15 (quince) días de anticipación la aprobación del proyecto y la existencia de la licencia de inicio de obra, así como también deberá de registrar ante la Administración los datos del Contratista o Constructor responsable de la ejecución de la obra.
- 2.- Por concepto de "Fondo de Garantía" el propietario o ejecutor de la obra deberá de realizar un depósito en favor de la Administración con el fin de garantizar la reparación de cualquier daño a la infraestructura y/o áreas comunes propias del condominio en las que se haya realizado la ejecución de la obra. El importe deberá ser de 465 salarios mínimos.
- 3.- El horario de construcción y ejecución de obras, será de lunes a viernes de las 08:00 a las 18:00 horas y los sábados de 09:00 a 14:00 horas exclusivamente. Después de ese lapso no se permitirá la estancia ni el acceso de trabajadores de la construcción al interior del Desarrollo, excepto el velador de la obra, siempre y cuando cuente con la autorización por escrito del Administrador. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al condominio.
- 4.- El horario permitido para utilización de maquinaria y/o equipo de emisiones de alto ruido, así como martillazos, uso de taladros u cualquier otro equipo de alto ruido, deberá ser a partir de las 09:00 hrs.
- 5.- Toda bodega, caseta  
de vigilancia, sanitario, depósito de materiales, maquinaria, vehículos, herramientas, sanitarios portátiles u otros elementos, deberán ubicarse dentro de la propiedad en que se esté llevando a cabo la construcción.
- 6.- La Administración, con la instrucción del Comité de Construcción y Arquitectura, podrá suspender la obra o impedir el acceso a trabajadores o suministros de la obra en cuestión, en caso de infracción.
- 7.- Los trabajadores deberán permanecer dentro del inmueble en que se realice la obra, incluyendo en horas de trabajo y de alimentos.

- 8.- No podrá llevarse a cabo durante la construcción de alguna obra, festejos ni reuniones por parte de dirigentes y empleados que intervienen en ella.
- 9.- Deberá quedar limpio diariamente el frente y los linderos con otras propiedades del predio en que se esté desarrollando la obra en cuestión, en caso de que el Administrador tenga que resolver esta problemática, la realizará por cuenta del propietario del predio de que se trate haciendo uso del fondo de garantía
- 10.- Las sustancias peligrosas o inflamables deberán almacenarse en lugares con acceso controlado.
- 11.- Se obliga a todas las construcciones del condominio a contar con una instalación especial tipo SANIRENT (Baño Móvil) para dar servicio a todos sus trabajadores.
- 12.- No deberán permitir ni fomentar la presencia de perros, gatos o de cualquier otro animal doméstico durante el proceso de construcción de cualquier obra.
- 13.- Se llevará un riguroso control del acceso del personal y vehículos al interior de las obras en proceso, quienes tendrán acceso al desarrollo solamente mediante una lista de acceso previamente autorizada por la Administración y tendiendo que presentar a la entrada de proveedores una identificación oficial vigente.
- 14.- Todo personal de la obra deberá de portar la vestimenta adecuada y de seguridad según su actividad a realizar dentro de la obra.
- 15.- Queda estrictamente prohibido los campamentos dentro de las obras.
- 16.- Queda estrictamente prohibido tirar basura desechos de las obras dentro de los contenedores previstos para el uso y servicio de los condóminos residentes.
- 17.- La entrada y salida de proveedores de materiales, contratistas y todo personal de la obra será por la entrada asignada para proveedores.

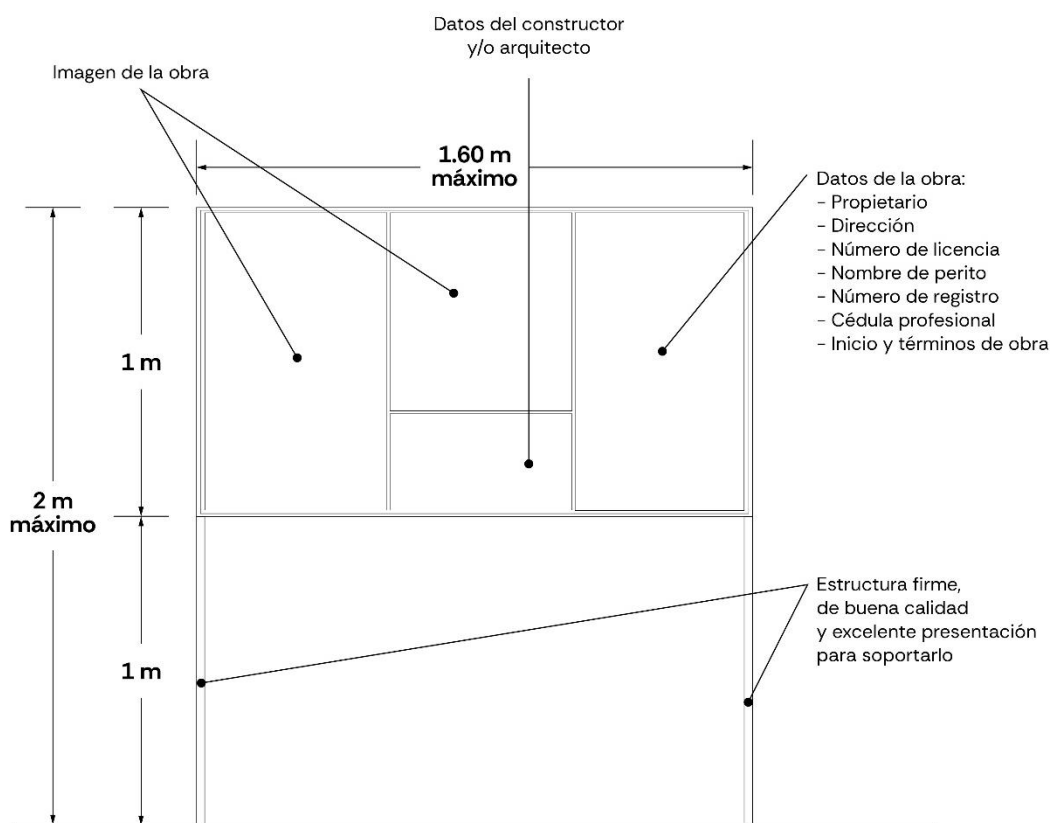
**ARTICULO 43.** Para la tranquilidad y descanso de los residentes del Condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL, toda obra suspenderá toda actividad durante la semana de navidad-año nuevo, retomando sus actividades el primer día hábil del mes de enero. El Administrador informará, a través de comunicado, durante la primera semana del mes de diciembre, los días obligatorios de descanso y la fecha de retorno a labores.

**ARTICULO 44.** Los desechos orgánicos e inorgánicos como latas, cartón, unicel o cualquier otro residuo producto de los alimentos dentro de las obras, será total responsabilidad del propietario, contratista y/o constructor el retiro de este fuera del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL. En todo momento evitará la acumulación excesiva de estos desechos resultado de los alimentos en las obras. Ni la administración, ni Servicios públicos Municipal, son responsables de la recolección de estos. En caso de que el Administrador detecte la acumulación de basura dentro de una obra, o que exista queja alguna de algún residente sobre los desechos de alguna de las obras, la Administración podrá ejercer el fondo de garantía de dicha obra para cubrir lo que corresponda con el fin cuidar la salud, higiene e imagen del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL.

**ARTICULO 45.** Toda obra de construcción deberá contar, desde su inicio y durante todo el período de ejecución, con tapiales provisionales colocados en el perímetro del terreno, contruidos con materiales de buena calidad, con el objetivo de delimitar el área de trabajo, contener las actividades de construcción dentro del predio y resguardar la seguridad de los lotes colindantes y áreas comunes.

**ARTICULO 46.** Queda prohibido el uso de dichos tapiales con fines publicitarios, promocionales o informativos distintos a los estrictamente necesarios para la identificación de la obra conforme al presente Reglamento.

**ARTICULO 47.** Toda obra de construcción deberá contar con un letrero de obra obligatorio, el cual deberá instalarse desde el inicio de los trabajos y mantenerse durante toda la ejecución de la obra, conforme al croquis que se muestra a continuación y los lineamientos autorizados por el Comité de Construcción y Arquitectura del desarrollo. El letrero de obra podrá destinarse parcialmente a fines publicitarios, únicamente en las áreas expresamente señaladas en el diseño autorizado, sin exceder las dimensiones, proporciones y condiciones establecidas. Cualquier modificación o propuesta distinta deberá ser sometida previamente a autorización del Comité correspondiente.



El detalle presentado deberá servir como referencia; cualquier modificación o propuesta deberá ser presentada previamente al Comité de Construcción y Arquitectura de Gran Coralía.

**ARTICULO 48.** El propietario del predio será el responsable de los daños que se causen a las banquetas, guarniciones o recubrimientos de las vías de acceso y circulación interior durante la construcción o ejecución de obras y tendrá la obligación de reparar los desperfectos causados.

**ARTICULO 49.** En el caso de que la Administración detecte algún daño ocasionado a la infraestructura o áreas comunes, este hará la solicitud de su reparación inmediata al propietario del predio responsable mismo que deberá de informar el tiempo de su reparación y una vez realizados los trabajos deberá de solicitar el visto bueno de la reparación directamente a la Administración. En caso de que el propietario o responsable de los daños causados no realice las reparaciones correspondientes, la Administración hará uso del Fondo de Garantía para realizar las reparaciones que considere pertinentes.

**ARTICULO 50.** En todos los predios o lotes donde se realice construcción se deberá evitar la contaminación visual y auditiva y se tendrá acceso controlado de personas y suministros hacia el interior del condominio.

**ARTICULO 51.** El horario para introducir, cargar y descargar vehículos, material, maquinaria, objetos o sustancias relacionadas con la construcción será de las 08:00 a las 17:00 horas, de lunes a viernes y de 09:00 a 14:00 horas los sábados. Los domingos y días festivos no se podrán realizar trabajos relacionados con construcción alguna inherente al desarrollo. Al solicitar el acceso se deberá presentar al personal de vigilancia la documentación respectiva, sobre la persona y propiedad a quien va consignada la entrega de esos materiales.

**ARTICULO 52.** No se permitirá el depósito de materiales, escombros, casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional en las áreas comunes. Al término de la obra, las casetas de veladores o cualquiera otra construcción provisional que se haya realizado en el predio, deberá ser retirada, antes de obtener el Visto Bueno de terminación de obra.

**ARTICULO 53.** En caso de contingencia por pronóstico de huracán, el constructor y/o contratista responsable de la obra, deberá dejar el área de la misma limpia y libre de cualquier elemento que pudiera ser riesgo de proyectil ante los fuertes vientos, así mismo deberá de desalojar a todo el personal del lugar.

**ARTICULO 54.** El proceso de limpieza y desalojo de basura deberá ser constante durante la fase de construcción, y quedará bajo la responsabilidad del propietario del predio respectivo, además de que ningún material o escombros podrá permanecer en cualquiera de las vialidades o áreas comunes. La carga y descarga de materiales se debe realizar dentro del lote. No se permite la invasión de aceras o lotes colindantes con materiales de construcción, cascajo, basura, vehículos, operarios u otros. También, es necesario levantar la basura y cascajo que cada camión materialista arroja sobre las áreas comunes al salir del condominio.

**ARTICULO 55.** Deberán tomarse todas las previsiones y medidas de seguridad necesarias para evitar daños y perjuicios a terceros y áreas comunes o predios, durante la ejecución de cualquier obra.

**ARTICULO 56.** El condómino podrá suspender su obra por un período máximo de 6 meses; y la terminación de obra no deberá de exceder más de 1 año y seis meses a partir de la fecha indicada en su licencia de construcción de Obra Nueva. Si fuere el caso que, vencido el plazo de suspensión o de terminación de obra, el condominio no cumpliera con lo establecido en el presente artículo, será acreedor de una multa equivalente a una cuota de administración y mantenimiento vigente por cada mes de retraso por cada situación.

## TRANSITORIOS



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

**SEGUNDO.** - El Comité de Construcción y Arquitectura del condominio GRAN CORALIA RESIDENCIAL podrá emitir criterios con carácter de obligatoriedad adicionales que beneficien al conjunto en función de situaciones no previstas en el presente reglamento.

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

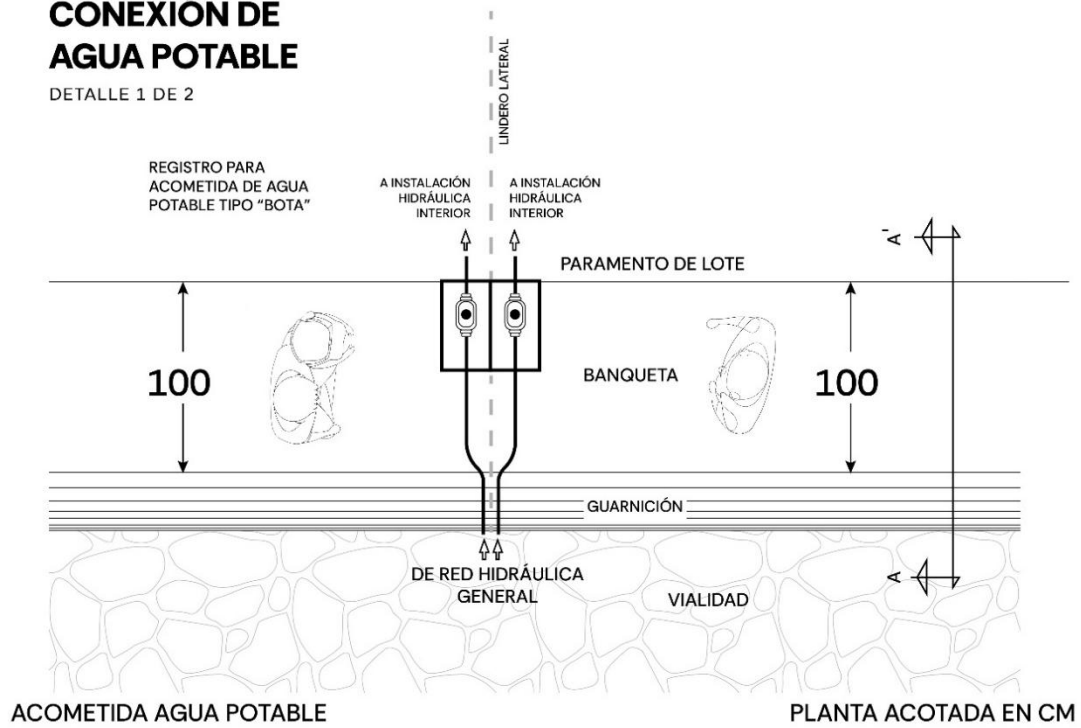


## ANEXO TÉCNICO

Especificaciones constructivas: Acometida de agua potable

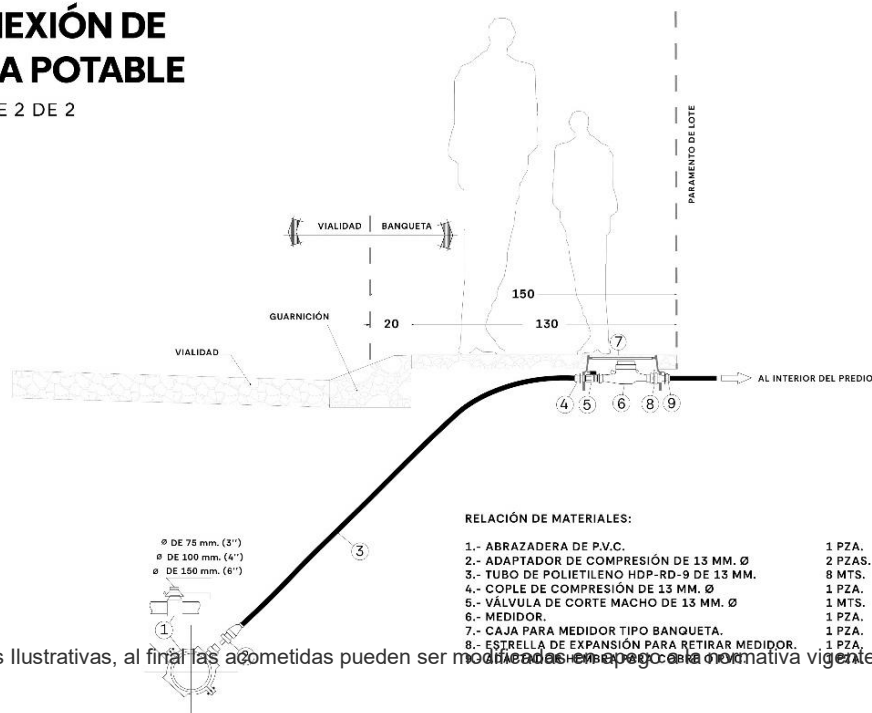
## CONEXIÓN DE AGUA POTABLE

DETALLE 1 DE 2



## CONEXIÓN DE AGUA POTABLE

DETALLE 2 DE 2

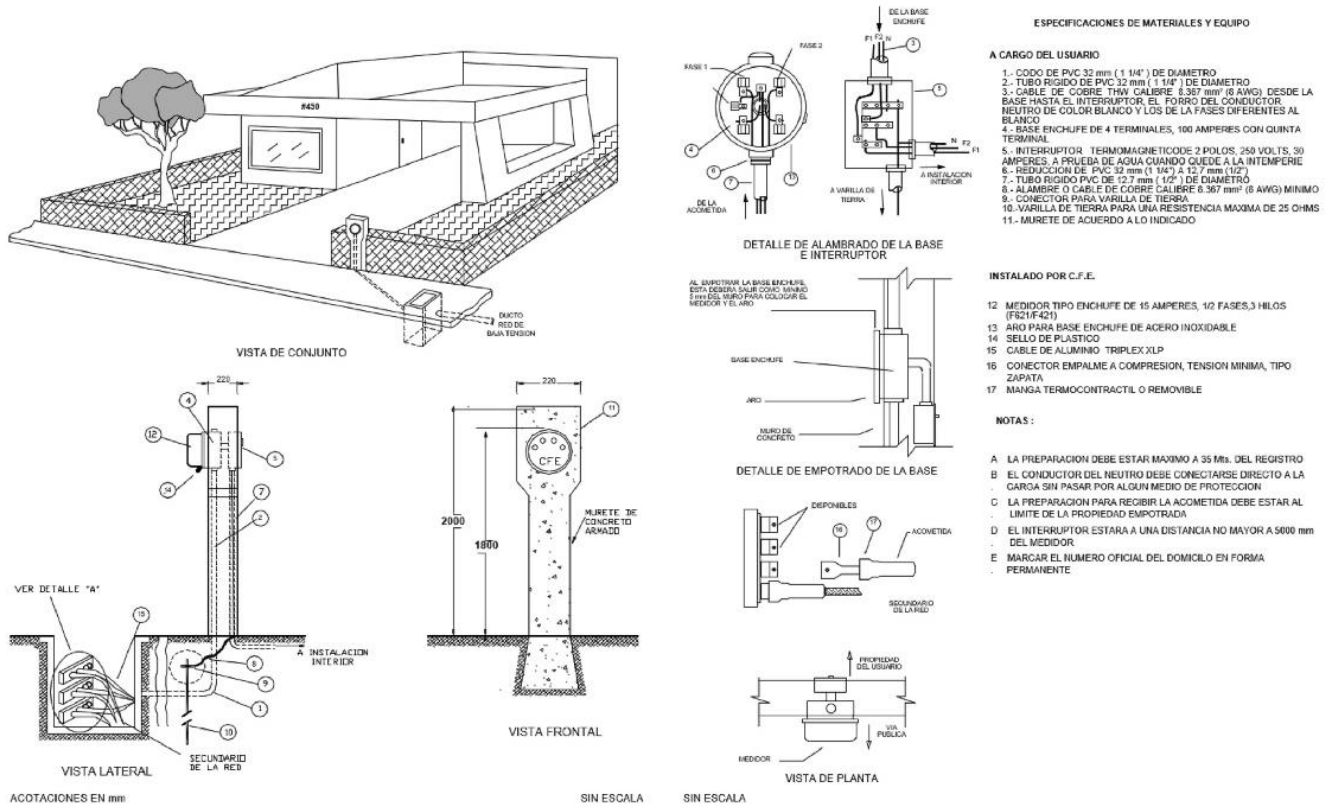


ACOMETIDA AGUA POTABLE  
CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL

SECCIÓN TIPO ACOTADA EN CM

Especificaciones constructivas: Acometida Eléctrica (Emitida por la CFE)

## ESPECIFICACIÓN PARA SERVICIO BIFÁSICO CON CARGA HASTA 10 KW EN BAJA TENSIÓN, RED SUBTERRÁNEA, CONSTRUCCIÓN AL FONDO DE LA PROPIEDAD



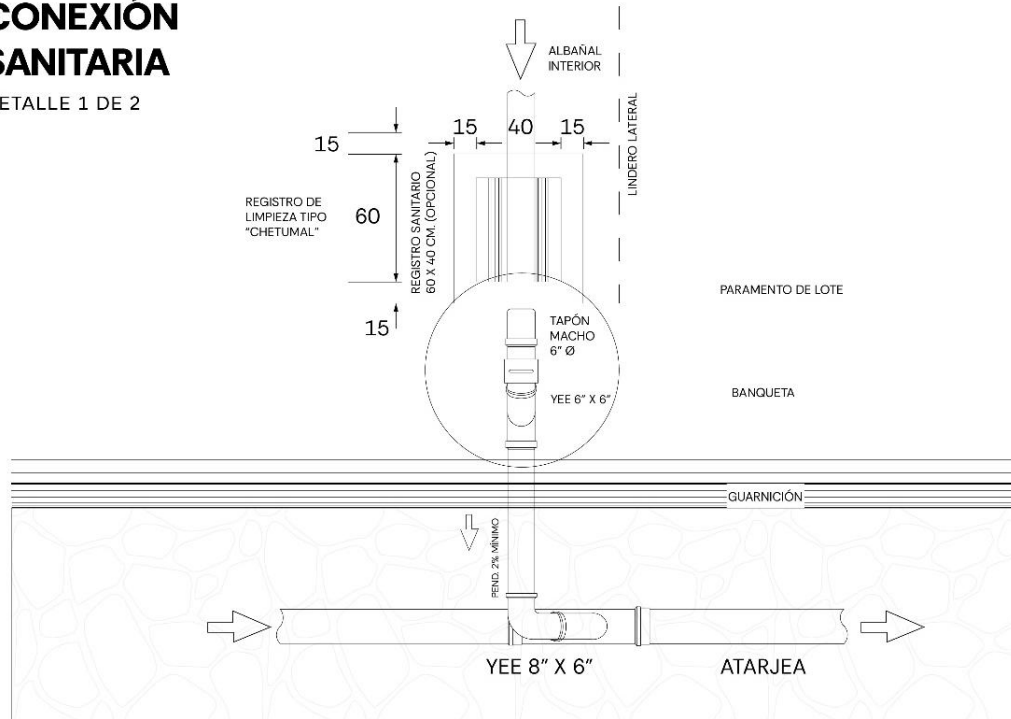
Imágenes ilustrativas, el murete final puede ser un modelo diferente.



## Especificaciones constructivas: Conexión Sanitaria

**CONEXIÓN  
SANITARIA**

DETALLE 1 DE 2



DESCARGA SANITARIA

PLANTA ACOTADA EN CM

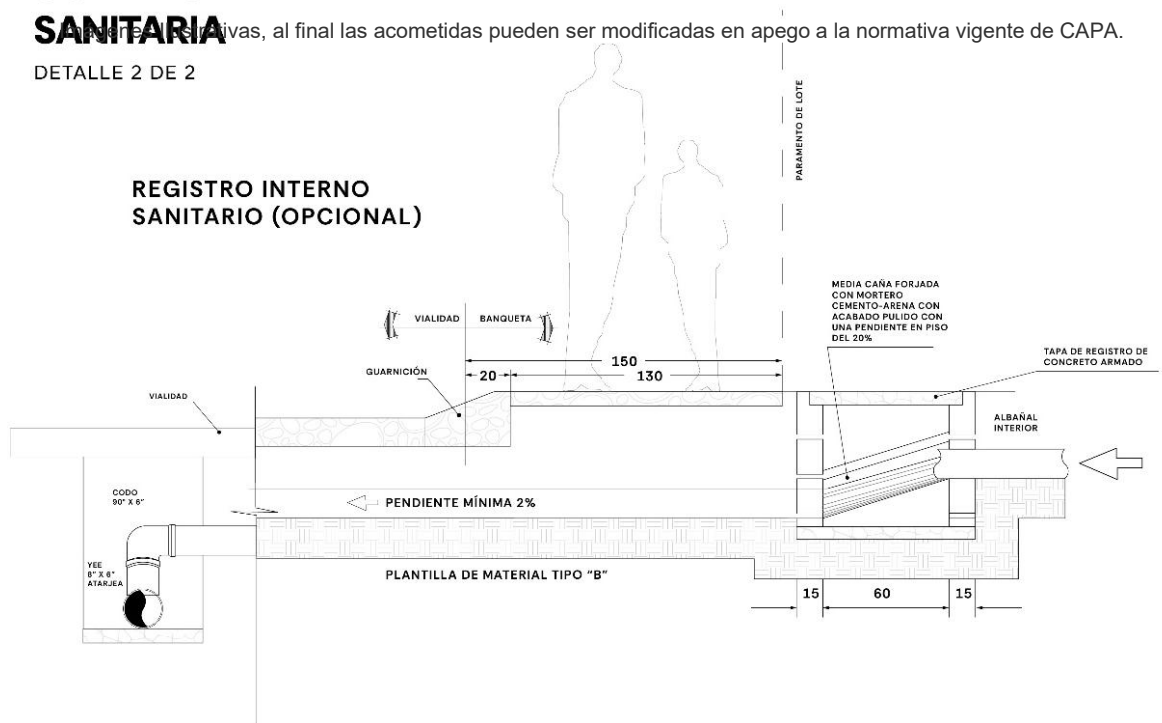




# CONEXIÓN SANITARIA

**SANITARIA** Imaginerías positivas, al final las acometidas pueden ser modificadas en apego a la normativa vigente de CAPA.

DETALLE 2 DE 2



## DESCARGA SANITARIA

PLANTA ACOTADA EN CM

**pág. 73**

CONDOMINIO GRAN CORALIA RESIDENCIAL



GRAN  
CORALIA  
RESIDENCIAL

# REGLAMENTOS

UNA PRIVADA RESIDENCIAL DE:

