

La Mandarinina

Reglamento Maestro del Conjunto Condominal

Contenido

SECCIÓN PRIMERA	4
DEFINICIONES.....	4
SECCIÓN SEGUNDA	12
DISPOSICIONES GENERALES.....	12
SECCIÓN TERCERA.....	16
CUOTAS	16
PRESUPUESTO ANUAL.....	16
CUOTAS	17
CUOTAS ORDINARIAS.....	18
CUOTA DE RESERVA	20
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	21
CUOTAS DE GRUPO	¡Error! Marcador no definido.
CUOTAS INDIVIDUALES	21
SECCIÓN CUARTA.....	22
UNIDADES PRIVATIVAS, ÁREAS Y/O ELEMENTOS COMUNES E INTERESES COMUNES	22
GENERAL	22
UNIDADES PRIVATIVAS	28
ÁREAS Y/O ELEMENTOS COMUNES	34
INTERESES COMUNES	39
SECCIÓN QUINTA	42
ÓRGANOS CONDOMINALES.....	42
ASAMBLEA GENERAL.....	42
CONVOCATORIA.....	43
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	44
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.....	46
ASAMBLEA DE GRUPO	47
ADMINISTRADOR	47
COMITÉS.....	54
COMITÉ DE VIGILANCIA	54
COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN.....	56
COMITÉ DE INGRESO.....	57
SECCIÓN SEXTA	58

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

DERECHOS DEL CONSTITUYENTE	58
SECCIÓN SÉPTIMA.....	63
HOTELES.....	¡Error! Marcador no definido.
SECCIÓN OCTAVA.....	¡Error! Marcador no definido.
MASCOTAS.....	63
SECCIÓN NOVENA.....	66
SANCIONES.....	66
SECCIÓN DÉCIMA	68
RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y JURISDICCIÓN	68

SECCIÓN PRIMERA

DEFINICIONES

ARTÍCULO 1. Para los efectos del presente Reglamento, los siguientes términos tendrán los significados asignados a continuación a cada uno de ellos, ya sea que se utilicen en su forma plural o singular:

Actividades Prohibidas	Aquellas a que se refiere el artículo 7 del presente Reglamento y que por ningún motivo podrán ser planeadas, ejecutadas, operadas o llevadas a cabo dentro del Conjunto Condominal.
Actividades Reguladas	Aquellas a que se refiere el artículo 8 del presente Reglamento y que requerirán, para su planeación, ejecución u operación, autorización previa y por escrito del Administrador.
Administrador	Se refiere a la persona física o moral encargada del desarrollo, administración, operación y mantenimiento de las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal.
Áreas y/o Elementos Comunes	Se refiere a los espacios y componentes ubicados dentro del Conjunto Condominal designados para el uso y servicio general, propiedad de todos los Condóminos, y/o que se encuentran identificados en la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal. Incluye de manera enunciativa más no limitativa: vialidades o accesos vehiculares y peatonales, senderos, andadores, áreas verdes, arboladas y jardineras, casetas de control de acceso, áreas de estacionamiento, Instalaciones Eléctricas Comunes, instalaciones hidráulicas y pluviales, plantas de tratamiento de agua, oficinas administrativas, luminarias, señalizaciones, ductos de distribución de agua y de gas, cisterna, alcantarillas, depósitos, sistema de seguridad, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y las Áreas Comunes de Servicios.
Áreas Comunes de Servicios	Se refiere a los espacios ubicados dentro del Conjunto Condominal designados para servicios generales, propiedad de todos los Condóminos, y que se encuentran identificados en la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal.
Áreas y/o Elementos Comunes de Uso Exclusivo	Se refiere a los espacios y/o componentes ubicados dentro del Conjunto Condominal que, siendo propiedad de todos los Condóminos, podrán ser asignadas para uso y aprovechamiento exclusivo a uno o más Condóminos. Tal asignación deberá realizarse por la Asamblea o por el Constituyente. Las Cuotas y gastos de

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

	<p>mantenimiento y conservación de las Áreas y/o Elementos Comunes de Uso Exclusivo serán pagados por cuenta única del Condómino que reciba su uso.</p>
Asamblea	<p>Es el órgano supremo del Conjunto Condominal integrado por los Condóminos de las Unidades Privativas que lo integran.</p> <p>Sus resoluciones deberán ser cumplidas por la totalidad de los Condóminos, y/o el Administrador, y/o por el Comité Técnico de Construcción según corresponda.</p>
Asamblea Extraordinaria	<p>Se refiere a la Asamblea que se celebrará para tratar cualquiera de los asuntos a que se refiere el artículo 73 del presente Reglamento.</p>
Asamblea Ordinaria	<p>Se refiere a la Asamblea que se deberá celebrar al menos una vez al año, teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del Conjunto Condominal, así como tratar los asuntos que no deban ser tratados en una Asamblea Extraordinaria.</p>
Asociación Civil	<p>Se refiere a la asociación civil con fines no lucrativos, a la cual deberán pertenecer todos los Condóminos como parte del comité u órgano interno que se forme para dichos efectos en los propios estatutos de la asociación civil.</p>
Club de Playa Canalán	<p>Instalaciones recreativas, ubicadas al centro de la Playa Canalán, entre la zona federal del Estero Canalán al sureste y la zona federal marítimo terrestre del Océano Pacífico al noroeste, consistentes en espacio de descanso y distracción colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre.</p>
Código	<p>Código Civil para el estado de Nayarit.</p>
Comité de Ingreso	<p>Es el órgano colegiado a que se refiere el artículo 97 del presente Reglamento.</p>
Comité de Vigilancia	<p>Es el órgano colegiado encargado de supervisar el buen funcionamiento en la administración del Conjunto Condominal incluyendo el cumplimiento del presente Reglamento.</p>
Comité Técnico de Construcción	<p>Es el órgano encargado de autorizar, supervisar y coordinar las construcciones, remodelaciones, adaptaciones, propuestas de diseños y acondicionamiento que se lleven a cabo en las Unidades Privativas del Conjunto Condominal o del Sub-Condominio de que se trate, verificando que se cumplan en todo momento con lo establecido en las Fichas Técnicas y el Reglamento de Construcción.</p> <p>Este órgano será designado por el Constituyente durante el tiempo en que el Constituyente conserve en propiedad alguna Unidad Privativa</p>

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

	<p>del Conjunto Condominal o de alguna Unidad Privativa dentro de los Sub-Condominios.</p> <p>Posteriormente será elegido por la Asamblea del Conjunto Condominal.</p>
Condómino(s)	Es la persona física o moral, nacional o extranjera, titular de la propiedad o de derechos fideicomisarios de una Unidad Privativa en el Conjunto Condominal mediante el correspondiente instrumento público, quien acepta el presente Reglamento y queda obligado a su cumplimiento.
Conjunto Condominal o La Mandarina o Condominio Maestro La Mandarina	Régimen de propiedad en condominio, identificado como “La Mandarina”, constituido legalmente mediante escritura pública 6,161 de fecha 27 de abril de 2016 otorgada ante la fe del licenciado Marco Antonio Meza Echevarría, notario número 34 de Compostela, estado de Nayarit. Este régimen jurídico integra las limitaciones de dominio, organización, funcionamiento, administración, derechos y obligaciones de los Condóminos, según dicha escritura pública pueda ser modificada de tiempo en tiempo.
Constituyente	RLH Properties, S.A.B. de C.V.
Contaminación	La presencia en el ambiente de uno o más contaminantes o de cualquier combinación de ellos que cause desequilibrio ecológico.
Contaminante	Toda materia o energía en cualesquiera de sus estados físicos y formas, que al incorporarse o actuar en la atmósfera, agua, suelo, flora, fauna o cualquier elemento natural, altere o modifique su composición y condición natural
Cuota(s)	Significa, individual o conjuntamente, la Cuota Ordinaria, Cuota Extraordinaria, Cuota de Reserva, Cuota Individual, y cualquier otra cuota o cantidad de dinero que deba ser pagada por los Condóminos al Administrador del Conjunto Condominal.
Cuota de Reserva	Significa la cantidad de dinero que tiene la obligación de pagar cada Condómino al Administrador del Conjunto Condominal para constituir un Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía de conformidad con el artículo 44 de la Ley.
Cuota Extraordinaria	Significa la cantidad de dinero que tiene la obligación de pagar cada Condómino al Administrador del Conjunto Condominal para cubrir cualquier gasto distinto al establecido para las Cuotas Ordinarias o que sobrepasen los gastos presupuestados y que tengan carácter necesario a juicio de la Asamblea.
Cuota Ordinaria	Significa la cantidad de dinero que tiene la obligación de pagar cada Condómino al Administrador del Conjunto Condominal para cubrir los

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

	<p>gastos necesarios para el adecuado funcionamiento y administración del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar, el mantenimiento y conservación de las Áreas y/o Elementos Comunes, el pago de servicios obligatorios en Áreas Comunes y Unidades Privativas de conformidad con los contratos de prestación de servicios correspondientes, gastos relacionados con los Intereses Comunes, el pago de cualesquiera impuestos, derechos y/o contribuciones relacionadas con las Áreas Comunes e Intereses Comunes del Conjunto Condominal, y el pago de derechos y gastos derivados del cumplimiento de concesiones, permisos y autorizaciones en beneficio del Conjunto Condominal.</p>
Cuotas Individuales	<p>Significa la cantidad de dinero que tiene la obligación de pagar uno o más Condóminos al Administrador del Conjunto Condominal para cubrir cualesquiera gastos relacionados exclusivamente con su Unidad Privativa ya sea por su uso, su ubicación, su colindancia con la zona federal marítimo terrestre, incluyendo sin limitar, el pago de cualesquiera servicios, derechos y gastos relacionados con cualquier concesión, permiso y autorización.</p>
Dependientes	<p>Son aquellas personas que presten servicios, trabajen o se encuentren subordinadas laboralmente a los Condóminos o Residentes y que tengan acceso al Conjunto Condominal.</p>
Derechos del Constituyente	<p>Son aquellos especialmente asignados al Constituyente, previstos en el presente Reglamento.</p> <p>Para su revocación o modificación se requerirá el acuerdo y consentimiento de una votación especial del 100% (cien por ciento) del total del Proindiviso del Conjunto Condominal, tomado en Asamblea Extraordinaria.</p>
Desequilibrio Ecológico	<p>La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.</p>
Documentos del Conjunto Condominal La Mandarina	<p>(i) el presente Reglamento; (ii) el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana, (iii) la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal; (iv) las escrituras de transmisión de propiedad de cada Unidad Privativa; (v) las resoluciones de la Asamblea de Condóminos; (vi) las resoluciones de sus órganos; (vii) la Ley, (viii) el Código Civil del Estado de Nayarit, y (ix) las leyes y disposiciones que le resulten aplicables</p>
Equilibrio Ecológico	<p>La relación de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.</p>

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal	Conjuntamente la escritura pública 6,161 de fecha 27 de abril de 2016 otorgada ante la fe del licenciado Marco Antonio Meza Echevarría, notario número 34 de Compostela, estado de Nayarit y aquellos instrumentos públicos en los cuales se formalicen modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen a la escritura señalada.
Estándar General del Condominio	<p>Es el estándar, políticas, requerimientos, especificaciones, diseño, arquitectura, mantenimiento, limpieza u otra característica de clase de lujo que debe prevalecer en el Conjunto Condominal, el cual en todo momento deberá ser, como mínimo, el nivel de calidad e imagen de los Hoteles, con respecto a la apariencia física, calidad, aspecto y demás componentes del Conjunto Condominal.</p> <p>Este estándar podrá ser actualizado, especificado, modificado o desarrollado a detalle por el Constituyente, el Administrador y/o el Comité Técnico de Construcción, en cualquier momento para garantizar la alta calidad.</p>
Estero Canalán	Depresión topográfica pantanosa y con áreas de agua de conservación, ubicado entre la zona federal marítimo terrestre del Océano Pacífico y ciertas Unidades Privativas..
Ficha(s) Técnica(s)	Son las limitaciones al dominio y especificaciones técnicas a las que deberá sujetarse cada Unidad Privativa del Conjunto Condominal en materia constructiva y cuyo cumplimiento implica una obligación real sobre la Unidad Privativa correspondiente.
Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía	Significa la cantidad de dinero destinada a hacer frente a eventualidades en el gasto, gastos extraordinarios y a incumplimientos de los Condóminos.
Gastos Activos	Totalidad de erogaciones del Conjunto Condominal, excluyendo los Gastos Básicos.
Gastos Básicos	Totalidad de erogaciones para el pago de los servicios de (i) seguridad y seguros, relativos a Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal así como a los Intereses Comunes; (ii) fumigación/control de plagas; y (iii) derechos de concesiones de zona federal marítimo terrestre cuyo pago no esté asignado a determinada Unidad Privativa como Cuota Individual.
Hotel	Unidad Privativa destinada a establecimiento mercantil para el servicio de hospedaje dentro del Conjunto Condominal.
Huésped	Aquellas personas físicas que, derivado de la celebración de algún acto jurídico, oneroso o gratuito, con algún Hotel u operador hotelero o residencial, tienen derecho a hospedarse en alguna propiedad dentro

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

	de La Mandarinina, y han realizado el check-in o registro correspondiente.
Impacto Ambiental	Modificación del ambiente ocasionada por la acción del hombre o de la naturaleza
Infraestructura	Se refiere a todas las instalaciones construidas dentro del Conjunto Condominal para proporcionar servicios al mismo, incluyendo sin limitar calles, andadores peatonales, red de agua potable, red de electricidad, sistema de riego, plantas de tratamiento, drenaje pluvial, drenaje sanitario, teléfono, y televisión por cable. Salvo por lo resuelto en manera diversa por la Asamblea, la infraestructura se considerará parte de las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal.
Instalaciones Eléctricas Comunes	Se entenderá por instalaciones eléctricas comunes, todo tipo de infraestructura necesaria para el aprovechamiento y uso de energía eléctrica en cualquier parte del Conjunto Condominal ya sea Área Común o Unidad Privativa, siempre y cuando no sea Instalación Eléctrica Privada, incluyendo sin limitar la red eléctrica, acometidas, circuitos, cableado, cajas de fusibles, derivaciones, centros de carga, medidores, tomas de corriente, y cualesquiera contempladas en la legislación de la materia.
Instalaciones Eléctricas Comunes de Sub-Condominio	Se entenderá por instalaciones eléctricas comunes de Sub-Condominio, todo tipo de infraestructura que se encuentre dentro de las Unidades Privativas que sea necesaria para el aprovechamiento y/o uso de energía eléctrica dentro de las Unidades Privativas, siempre y cuando no sea Instalación Eléctrica Privada, incluyendo sin limitar cableado, cajas de fusibles, derivaciones y tomas de corriente.
Instalaciones Eléctricas Privadas	Se entenderá por instalaciones eléctricas privadas, todo tipo de infraestructura que se encuentre dentro de las Sub-Unidades Privativas que sea necesaria para el aprovechamiento y/o uso de energía eléctrica dentro de las Sub-Unidades Privativas, incluyendo sin limitar cableado, cajas de fusibles, derivaciones y tomas de corriente.
Inmueble	Se refiere a cualquier terreno, construcción, ya sea residencial o comercial, dentro del Conjunto Condominal, así como aquellos que de tiempo en tiempo se integren y formen parte del mismo.
Intereses Comunes	Todas aquellas actividades, beneficios, derechos, obligaciones, instalaciones, inmuebles, infraestructura, tendientes a mejorar el Conjunto Condominal, brindarle acceso a servicios básicos, y el uso y mantenimiento de los bienes y servicios comunes a todos los habitantes del Conjunto Condominal independientemente de que estén dentro o fuera del Conjunto Condominal, así como aquellas que, de no llevarse a cabo, podrían traer consecuencias negativas

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

	para el Conjunto Condominal y los Inmuebles que lo componen.
Invitado	Cualquier tercero relacionado directa o indirectamente con algún Condómino o Sub-Condómino, incluyendo sin limitar familiares, contratistas, proveedores, empleados, visitantes, arrendatarios no residentes y clientes, los cuales, por el simple hecho de ingresar al Conjunto Condominal, aceptan tácitamente el presente Reglamento y quedan obligados a su cumplimiento solidariamente con el Condómino o Sub-Condómino con el que estén relacionados. Asimismo, en caso de que el Administrador permita el acceso de mensajeros y repartidores, estos serán considerados Invitados y están obligados a cumplir con las obligaciones derivadas del presente Reglamento y los sistemas de ingreso del Conjunto Condominal.
Ley	Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio de Bienes Inmuebles para el Estado de Nayarit.
México	Los Estados Unidos Mexicanos.
Presupuesto de Ingresos y Egresos	Es aquel que, de forma regular, será aprobado anualmente por la Asamblea respecto a la previsión de ingresos y egresos para el ejercicio fiscal que comience. Deberá ser suficiente para sufragar los gastos de mantenimiento y administración del Conjunto Condominal. A partir del mismo se podrán calcular, cuando menos, las Cuotas Ordinarias, Cuotas Individuales, y Cuotas de Reserva que los Condóminos deberán pagar.
Proindiviso	Se refiere al porcentaje que corresponde a cada Unidad Privativa, en relación con los Intereses Comunes y las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal.
Registro de Condóminos y/o Sub-Condóminos	Base de datos que incluirá los datos de contacto de los Condóminos y Sub-Condóminos, incluyendo sin limitar nombre, teléfono fijo, celular y correo electrónico. De conformidad con el Aviso de Privacidad correspondiente, dichos datos podrán ser transferidos al o los prestadores de servicios del Conjunto Condominal, tales como servicios de administración, de seguridad, de energía eléctrica, etc.
Reglamento	Se refiere al presente Reglamento del Conjunto Condominal “La Mandarina”. Este Reglamento establece las disposiciones y normatividad que en adición a lo establecido en la Ley y en la Escritura Constitutiva, deberán cumplir y observar todos los Condóminos, Sub-Condóminos, Residentes, Invitados, Huéspedes, Visitantes, Beneficiarios o Dependientes, para garantizar el bienestar de la comunidad y la eficiente administración y mantenimiento del Conjunto Condominal.

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

Reglamento de Construcción e Imagen Urbana	Se refiere al reglamento que establece la normatividad y disposiciones relacionadas con el destino, construcción, adaptación, acondicionamiento y remodelación de las construcciones en las Unidades Privativas a las que deberán sujetarse los Condóminos y Sub-Condóminos para garantizar la correcta construcción, desarrollo el Estándar General del Conjunto Condominal, imagen, y plusvalía del Conjunto Condominal.
Reglamento del Club Residencial Mandarin	Reglamento aplicable al Club Residencial la Mandarin para el uso de sus instalaciones y disfrute de los beneficios que otorga.
Residente	Es la persona física, titular, por cualquier título legal, de la posesión o de los derechos de uso sobre una Unidad Privativa en el Conjunto Condominal o en uno de sus Sub-Condominios, por un periodo de tiempo mayor a 90 (noventa) días naturales, quien acepta el presente Reglamento y queda obligado a su cumplimiento solidariamente con el Condómino o Sub-Condómino con el que estén relacionados.
Sanciones	Las penalizaciones por incumplimientos o infracciones conforme a lo previsto en los Documentos del Conjunto Condominal.
Sub-Condominio	Se refiere a los condominios que podrán ser constituidos sobre las Unidades Privativas en términos de la Ley y del presente Reglamento.
Sub-Condómino	Persona física o moral, nacional o extranjera, propietaria o titular de los derechos fideicomisarios de uso, sobre una o más Sub-Unidades Privativas mediante instrumento público.
Unidad Privativa	Se refiere a cada una de las áreas y superficies de propiedad y uso exclusivo localizadas dentro del Conjunto Condominal.
Unidad Privativa Activa	Unidad Privativa respecto de la cual el Administrador ha declarado que cuenta con la obligación de pago del 100% de las Cuotas en virtud de: (i) su inicio de operación en el caso de los Hoteles y las Unidades Privativas Recreativas; y (ii) la primera escrituración, de cualquier Sub-Unidad Privativa a terceros, en el caso de las Unidades Privativas residenciales.
Sub-Unidad Privativa	Se refiere a cada una de las áreas y superficies de propiedad y uso exclusivo localizadas dentro de un Sub-Condominio.
Unidades Privativas Recreativas	Se refiere a una Unidad Privativa destinada a ciertas actividades deportivas, sociales y de esparcimiento por parte de su titular y cuyo acceso y uso dependerá de los requisitos y normas que establezca el Condómino propietario.

Unidades Privativas de Uso Común	Se refiere a una Unidad Privativa destinada a ciertas actividades en beneficio del Conjunto Condominal ya sea por el Constituyente o por la Asamblea Ordinaria de Condóminos y cuyos gastos y Cuotas serán considerados gasto común.
Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos	Bienes muebles y/o inmuebles producto de culturas anteriores al establecimiento de la cultura hispánica, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas, ubicados dentro del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar vestigios, petroglifos y grabados rupestres, según los mismos hubieren sido o fueren descubiertos.
Villa	Construcciones dentro de una Sub-Unidad Privativa que en su conjunto forman una casa habitación para fines residenciales.
Visitante	Cualquier persona que tenga acceso al Conjunto Condominal por cualquier circunstancia y que no sea Condómino, Sub-Condómino, Huésped, Residente, Dependiente ni Invitado; quien, por el simple hecho de ingresar al Conjunto Condominal, acepta tácitamente el presente Reglamento, queda obligado a su cumplimiento, cuyo ingreso deberá ser registrado y deberá pasar los procedimientos de seguridad vigentes al momento del ingreso. Dentro de este concepto quedan incluidas las autoridades ya sean federales, estatales y/o municipales.

SECCIÓN SEGUNDA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2. El presente Reglamento tiene como propósito fijar las reglas que habrán de regir en el Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar, el desarrollo, construcción, operación, uso, fines, mantenimiento, reparación, conservación y administración de este, así como las reglas aplicables al Administrador, los Condóminos, Sub-Condóminos, Hoteles, Huéspedes, Residentes, Visitantes, Invitados, Dependientes y cualquier persona que ingrese al Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 3. El Conjunto Condominal se encuentra integrado por (i) Unidades Privativas; (ii) Áreas y/o Elementos Comunes; (iii) Áreas y/o Elementos Comunes de Uso Exclusivo; (iv) Áreas Comunes de Servicios; e (iv) Intereses Comunes.

Las Unidades Privativas, Áreas Comunes; y Áreas Comunes de Servicios son los siguientes:

Inmuebles	Naturaleza	Proindiviso
AR-1	Unidad Privativa Recreativa	6.8500%
AR-2	Unidad Privativa Recreativa	0.6529%
AR-3	Unidad Privativa Recreativa	0.8200%
AR-4	Unidad Privativa Recreativa	1.4270%
H-1/R-1	Unidad Privativa Hotelero/Residencial	5.5993%
H-2/R-7	Unidad Privativa Hotelero/Residencial	18.5396%
H-2/S-1	Unidad Privativa Hotelero/Servicios	0.5474%
H-3/R-18	Unidad Privativa Hotelero/Residencial	3.1514%
H-4/R-19	Unidad Privativa Hotelero/Residencial	19.2799%
R-2	Unidad Privativa Residencial	2.2149%
R-3	Unidad Privativa Residencial	1.4223%
R-4	Unidad Privativa Residencial	0.9925%
R-5	Unidad Privativa Residencial	9.3843%
R-10	Unidad Privativa Residencial	1.4024%
R-11-12	Unidad Privativa Residencial	10.5796%
R-15	Unidad Privativa Residencial	2.9526%
R-16-A	Unidad Privativa Residencial	0.6165%
R-16-B	Unidad Privativa Residencial	2.7878%
R-17	Unidad Privativa Residencial	5.3059%
R-20	Unidad Privativa Residencial	5.4738%
S-2	Área Común de Servicios	cero
S-3	Área Común de Servicios	cero
AC-1	Área Común	cero
AC-2	Área Común	cero
AC-3	Área Común	cero
AC-4	Área Común	cero
AC-5	Área Común	cero
AC-6	Área Común	cero
AC-7	Área Común	Cero
	Total Proindiviso	100.0000%

ARTÍCULO 4. Las disposiciones contenidas en este documento son de carácter obligatorio para todos los Condóminos, Sub-Condóminos, Residentes, Dependientes, Invitados y Visitantes, así como para usuarios, Huéspedes, o cualquier persona física o moral que haga uso de, ingrese o permanezca en, cualquiera de las Unidades Privativas o Áreas y/o Elementos Comunes que constituyen el Conjunto Condominal. Asimismo, las disposiciones contenidas en este documento serán aplicables a cualquier otro inmueble o terreno que se utilice en beneficio del Conjunto Condominal, ya sea por contrato, derechos reales, concesión o cualquier acto.

Cualquier notificación o aviso especial, que deba ser dado a determinado Condómino, se llevará a cabo por el Administrador, Comité de Vigilancia o Comité Técnico de Construcción, según la competencia de cada uno, mediante notificación individual vía correo electrónico o notificación por escrito en el domicilio registrado dentro del Conjunto Condominal o mediante correo certificado con acuse de recibo en la Unidad Privativa de que se trate.

Cualquier notificación o aviso general, de cualquier naturaleza especificando sin limitar relacionada con el presente Reglamento, se llevará a cabo por el Administrador o Comité de Vigilancia o Comité Técnico de Construcción, según la competencia de cada uno, mediante aviso publicado por cualquier medio a elección de cada uno de ellos, incluyendo sin limitar correo electrónico o colocación de aviso en algún lugar visible dentro del Conjunto Condominal o publicación en algún periódico o medio de comunicación de circulación en el Conjunto Condominal o en Compostela Nayarit o en el sitio web del Conjunto Condominal o mediante grupos de comunicación o mensajería creados por el Administrador, el Comité de Vigilancia o el Comité Técnico de Construcción, según la competencia de cada uno, en plataformas de telecomunicación celular y/o sistemas de mensajería instantánea tales como WhatsApp.

ARTÍCULO 5. El Conjunto Condominal estará regido por: (i) el presente Reglamento; (ii) el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana, (iii) la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal; (iv) las escrituras de transmisión de propiedad de cada Unidad Privativa; (v) las resoluciones de la Asamblea de Condóminos; (vi) la resoluciones de sus órganos; (vii) la Ley, (v) el Código Civil del Estado de Nayarit, y (vi) las leyes y disposiciones que le resulten aplicables, conjuntamente se les denominará los Documentos del Conjunto Condominal La Mandarina.

Las escrituras constitutivas de cada Sub-Condominio, sus Reglamentos y, en general, las regulaciones particulares de las Unidades Privativas, incluyendo sin limitar los Hoteles, lotes sin proyecto y/o sin desarrollar y las Unidades Privativas Recreativas deberán ser en todo momento compatibles con este Reglamento, y en ningún momento podrán contravenir, modificar, reformar, limitar ni revocar las disposiciones del presente Reglamento.

Este Reglamento prevalecerá sobre cualquier otra regulación de las Unidades Privativas, Sub-Condominios, Hoteles y de cada Unidad Privativa Recreativa, incluyendo sin limitar el Reglamento del Club Residencial Mandarina y las resoluciones adoptadas por las asambleas de Sub-condóminos de los Sub-Condominios, estando los Condóminos, Huéspedes, Invitados, Beneficiarios, Visitantes, empleados, subcontratistas, Dependientes, funcionarios, representantes y demás terceros relacionados directa o indirectamente con el Hotel y/o la Unidad Privativa Recreativa y/o el Club Residencial Mandarina obligados a su cumplimiento.

ARTÍCULO 6. En todo contrato en que se trasmita la propiedad de una Unidad Privativa, deberá transcribirse la Ficha Técnica o limitación de dominio que establezcan las especificaciones de uso y construcción a la misma, si hubiera. La limitación de dominio deberá hacerse constar en las escrituras sucesivas en las que se transmita cualquier Unidad Privativa y deberá entregarse al Condómino adquirente un ejemplar del presente Reglamento y del resto de los Documentos del Conjunto Condominal que resulten aplicables. La falta de inclusión en los actos de transmisión de lo antes mencionado no exime del cumplimiento por parte del Condómino y Sub-Condómino, de la Ficha Técnica o limitación de dominio que establezcan las especificaciones de uso y construcción en las Unidades Privativas.

ARTÍCULO 7. Los Condóminos, Residentes, Invitados, Huéspedes, y, en general, cualquier persona que tuviera la posesión de alguna Unidad Privativa dentro del Conjunto Condominal, tienen prohibido planear, organizar, ejecutar, llevar a cabo u operar dentro del Conjunto Condominal, incluyendo dentro de sus propios Inmuebles o Unidades Privativas, actividades que vayan en contra de una convivencia sana, familiar y de conformidad con la moral y las buenas costumbres y el Estándar General del Condominio. Así mismo, aquellas acciones que puedan causar Desequilibrio Ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente. Dentro de estas actividades, se mencionan de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

- a) Actividades prohibidas por la legislación mexicana;
- b) La promoción de servicios eróticos y/o sexuales;
- c) El consumo de enervantes prohibidos por la legislación mexicana;
- d) Actividades que generen ruido excesivo, malos olores, acumulación de residuos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables, insalubres, salvo por lo que se refiere a obras, construcciones, reparaciones, remodelaciones debidamente elaboradas por el Constituyente y/o aquellas autorizadas en términos del presente Reglamento y el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana;
- e) Actividades que generen un ambiente inseguro;
- f) Actividades que tengan como consecuencia la destrucción, pérdida, modificación o daño de los Vestigios y/o Monumentos Arqueológicos.
- g) Actividades que tengan como consecuencia la destrucción, pérdida, modificación o daño al medio ambiente.
- h) Capturar, aprovechar, mutilar o matar Fauna Silvestre.
- i) Liberar fauna al hábitat natural.

- j) Está prohibido almacenar o instalar mobiliario en el “área de conservación del estero”.

ARTÍCULO 8. Para la planeación, organización, ejecución u operación dentro del Conjunto Condominal, incluyendo dentro de los Inmuebles y Unidades Privativas, de actividades que, a juicio del Constituyente, y/o del Administrador, pudieran implicar riesgos de cualquier naturaleza, se requerirá autorización previa y por escrito del Administrador, quien tendrá la facultad discrecional de negarla por razones de seguridad, buena convivencia, salubridad, Desequilibrio Ecológico, Impacto Ambiental y tranquilidad dentro del Conjunto Condominal. Dentro de estas actividades, se mencionan de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes:

- a) Centros nocturnos;
- b) Centros de espectáculos;
- c) Centros de consumo con venta de bebidas alcohólicas o sustancias que, aunque estén permitidas por la legislación mexicana, alteren los sentidos del consumidor; y/o
- d) Eventos deportivos o empresariales; y/o
- e) Eventos sociales y/o familiares con una asistencia igual o mayor a 20 (veinte) personas.

SECCIÓN TERCERA

CUOTAS

PRESUPUESTO ANUAL

ARTÍCULO 9. El Administrador deberá preparar entre los meses de noviembre y diciembre de cada año, el Presupuesto de Ingresos y Egresos para el mantenimiento, vigilancia, administración, operación y demás actividades a ser ejecutadas en el Conjunto Condominal para el siguiente ejercicio fiscal, incluyendo el cálculo para determinar la cantidad de las Cuotas pagaderas por los Condóminos. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá someter a consideración de la Asamblea, la actualización de dicho Presupuesto en cualquier momento en caso de presentarse condiciones extraordinarias a aquellas previsibles al momento de preparar el Presupuesto de Ingresos y Egresos anual correspondiente.

ARTÍCULO 10. El Administrador presentará el Presupuesto de Ingresos y Egresos ante la Asamblea para su aprobación, y con base en lo anterior, el Administrador procederá con el cobro de las Cuotas.

En caso de que por cualquier razón el Presupuesto de Ingresos y Egresos no sea aprobado por la Asamblea para determinado año calendario, el Administrador recolectará las Cuotas del año anterior, actualizadas en la misma proporción en la que haya aumentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (o el organismo que lo sustituya en dicha publicación) más 6 (seis) puntos porcentuales.

ARTÍCULO 11. Si el Presupuesto de Ingresos y Egresos resultara insuficiente, el Administrador podrá a su sola elección y considerando el beneficio general del Conjunto Condominal: (i) cubrir el faltante o déficit con el Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía; o (ii) cancelar ciertos servicios y/o gastos para adecuarse al presupuesto proyectado; o (iii) convocar a Asamblea Extraordinaria para que resuelva lo conducente y en su caso resulte aprobada una Cuota Extraordinaria o un incremento en las Cuotas Ordinarias.

ARTÍCULO 12. El Administrador deberá considerar dentro del Presupuesto de Ingresos y Egresos: (i) una partida de Gastos Básicos la cual deberán pagar todos los Condóminos; y (ii) una partida de Gastos Activos que deberán pagar únicamente los Condóminos propietarios de Unidades Privativas Activas.

CUOTAS

ARTÍCULO 13. De conformidad con las disposiciones del presente Reglamento, los Condóminos deberán contribuir, mediante el pago de las Cuotas en la o las cuentas bancarias que el Administrador del Conjunto Condominal determine, a la administración, cuidado, mantenimiento, reparación, reposición, y adquisición de material o equipo para los servicios generales, así como a la preservación y mantenimiento del Condominio Maestro La Mandarina, las Áreas y/o Elementos Comunes y de los Intereses Comunes del Conjunto Condominal, a los cuales hace referencia este Reglamento, independientemente de quien aparezca como titular en los títulos de concesión, autorización, títulos de propiedad o análogos.

ARTÍCULO 14. Las Cuotas de cada Condómino serán determinadas aplicando al monto total de gastos, el porcentaje de Proindiviso que le corresponda a su Unidad Privativa. Las Cuotas no estarán sujetas a compensación, excepciones personales, ni ningún otro supuesto que pueda excusar su pago.

Los pagos realizados por los Condóminos se aplicarán en el siguiente orden: (i) sanciones, (ii) reembolsos por incumplimientos, (iii) intereses, (iv) Cuotas atrasadas o pendientes de pago; (v) Cuotas corrientes exigibles; y por último a (vi) Cuotas Ordinarias futuras.

ARTÍCULO 15. Si por cualquier causa no se efectúa dentro del período establecido para tales efectos el pago de las Cuotas o de cualquier cantidad a cargo de los Condóminos o de alguno en particular independientemente de la naturaleza o la causa del mismo, el Condómino en cuestión, pagará intereses moratorios a una tasa de interés del 1.5% (uno punto cinco por ciento) mensual; lo anterior además de las sanciones o acciones que pudieran aplicarse, tales como las referidas en la sección de Sanciones del presente Reglamento.

CUOTAS ORDINARIAS

ARTÍCULO 16. Los gastos comunes, que serán cubiertos con las Cuotas Ordinarias, incluyen de manera enunciativa más no limitativa, los siguientes:

- a. Los sueldos, salarios, honorarios, cuotas y prestaciones pagaderas a los empleados del Conjunto Condominal (excluyendo a los empleados de las Unidades Privativas y/o Sub-Condominios, Áreas Comunes de Uso Exclusivo, instalaciones especiales, Unidades Privativas Recreativas, del Administrador o terceros proveedores) y/o miembros de Comités;
- b. Los costos y erogaciones incurridos en la reparación, cuidado y preservación de las (i) Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar Áreas Comunes de Servicios; y (ii) Unidades Privativas de Uso Común;
- c. Los costos y erogaciones incurridos en la construcción, reparación, mantenimiento, cuidado y preservación de los Intereses Comunes del Conjunto Condominal;
- d. La adquisición o reposición de equipo, herramientas o elementos utilizados en el mantenimiento, conservación y mejora de las Áreas y/o Elementos Comunes y de los Intereses Comunes del Conjunto Condominal, salvo que se trate de reposición extraordinaria de activos con cargo al Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía en términos del presente Reglamento;
- e. El pago de servicios proporcionados a las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal y a las Unidades Privativas de Uso Común, tales como seguridad, electricidad, agua potable, fumigación y control de plagas, etc. así como la instalación y el mantenimiento a la infraestructura necesaria para el suministro de dichos servicios, aun y cuando estos sean proveídos por terceros;
- f. El pago de las primas de seguros y/o fianzas en relación con las Áreas y/o Elementos Comunes y/o Intereses Comunes y con las Unidades Privativas de Uso Común;

- g. El pago de los derechos y/o contribuciones derivados de permisos, licencias, autorizaciones y concesiones, incluyendo sin limitar, las concesiones respecto a los pozos de extracción de agua y la Zona Federal Marítimo Terrestre adyacente al Conjunto Condominal, y las Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental del Conjunto Condominal, así como los gastos por el cumplimiento de obligaciones derivadas de dichos permisos, licencias, autorizaciones y concesiones, incluyendo sin limitar, aquellas frente a la Comisión Nacional del Agua, Comisión Nacional Forestal, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, el Gobierno del Estado de Nayarit y el Ayuntamiento del Municipio de Compostela, independientemente de quien aparezca como titular en los títulos de concesión, boletas prediales, recibos o análogos.
- h. El pago de contribuciones incluyendo sin limitar el impuesto predial, cuotas especiales, u otros derechos asignados a las Áreas Comunes de Servicios y en general a cualquier Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal de ser el caso, independientemente del nombre a quien sean expedidos los recibos correspondientes por parte de la autoridad competente;
- i. Mantenimiento y reparaciones al muro, cerca, mojoneras, o simple frontera perimetral del Conjunto Condominal;
- j. El pago de contraprestaciones y el cumplimiento de obligaciones derivadas de acuerdos, convenios y contratos que celebre el Administrador o cualquier apoderado del Conjunto Condominal por servicios o activos en beneficio del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar servicios de administración, jardinería, limpieza, transporte, mantenimiento, concierge, energía eléctrica, agua; y
- k. En general, a juicio del Administrador, cualquier gasto, erogación, pago, contraprestación, que sea necesaria para el beneficio directo y/o indirecto del Conjunto Condominal o para el cumplimiento de una obligación y/o para evitar un gasto mayor futuro o para la defensa de sus intereses o para su adecuada operación y mantenimiento.

ARTÍCULO 17. Aún cuando un Condómino, o un grupo de ellos, quisiera renunciar a sus derechos sobre las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, o no hagan uso de las mismas, la obligación real de pago de las Cuotas Ordinarias a su cargo permanecerá vigente.

ARTÍCULO 18. Las Cuotas Ordinarias serán pagadas por los Condóminos al Administrador del Conjunto Condominal por mes adelantado, dentro de los primeros 5 (cinco) días hábiles del mes de que se trate y el pago se efectuará mediante transferencia bancaria a la cuenta que determine el Administrador.

ARTÍCULO 19. Durante el tiempo que el Conjunto Condominal continúe en construcción y/o desarrollo y/o comercialización, el Administrador deberá considerar para los Condóminos, una Cuota Ordinaria básica a ser pagada por todos los Condóminos sin excepción, la cual servirá para el pago de los Gastos Básicos y una Cuota Ordinaria activa a ser pagada por los Condóminos propietarios de Unidades Privativas Activas, la cual servirá para el pago de los Gastos Activos. En este supuesto, una vez que determinada Unidad Privativa sea declarada Unidad Privativa Activa, los Condóminos propietarios deberán pagar la Cuota Ordinaria y la Cuota Ordinaria Activa a ser determinadas por el Administrador.

CUOTA DE RESERVA

ARTÍCULO 20. Independientemente del pago de las Cuotas Ordinarias, deberá crearse un Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía, mediante el pago de Cuotas de Reserva, cuya cantidad, condiciones de pago, y objeto serán establecidos por la Asamblea.

ARTÍCULO 21. El Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía formado por las Cuotas de Reserva, será utilizado por el Administrador para hacer frente a gastos extraordinarios e incumplimientos de los Condóminos.

ARTÍCULO 22. Se considerarán gastos extraordinarios, de manera enunciativa y no limitativa los siguientes: caso fortuito, fuerza mayor, reposición extraordinaria de activos tales como vehículos, bicicletas, maquinaria especializada e infraestructura, multas de autoridades, créditos, penalizaciones relacionadas con el Conjunto Condominal, de tal manera que el Administrador estará facultado en todo momento y sin necesidad de resolución alguna de ningún tercero, autoridad, ni de la Asamblea o del Comité de Vigilancia, a cubrir dichas eventualidades del mencionado Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía.

ARTÍCULO 23. El Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía deberá contar en todo momento, con el monto equivalente a 3 (tres) meses de Cuotas Ordinarias mensuales de la totalidad de los Condóminos, de tal manera que los Condóminos están obligados a: (i) pagar al momento de la adquisición de su Unidad Privativa o en el momento en que así lo exija el Administrador, el monto que le corresponde en función de su Proindiviso para formar el mencionado Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía; (ii) reponer, dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la solicitud por parte del Administrador o en el momento en que así lo exija el Administrador, vía correo electrónico o en términos de lo previsto en el artículo 4 del presente Reglamento, la

cantidad que sea necesaria y que les corresponda de conformidad con su Proindiviso, en caso de que se actualice algún gasto extraordinario; y (iii) pagar las cantidades que sean necesarias con el objeto de actualizar el Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía en caso de aumento en la Cuotas Ordinarias, de tal manera que siempre sea dicho fondo el equivalente a 3 (tres) meses de las Cuotas Ordinarias mensuales de la totalidad de los Condóminos.

ARTÍCULO 24. La no aplicación y/o exigencia de las Cuotas de Reservas para la creación del Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía, no implica su renuncia, por lo cual el Administrador podrá actualizarlo y exigir el pago en cualquier momento.

ARTÍCULO 25. Serán gastos extraordinarios los siguientes (i) siniestro que afecte, dañe o destruya Áreas y/o Elementos Comunes; (ii) multa, sanción o restricción por parte de las autoridades competentes; (iii) eventos organizados en el Conjunto Condominal ya sea por el Administrador o por quien este designe, en beneficio de los Condóminos; y (iv) en general cualquier otro que de tiempo en tiempo surja y no esté dentro de los gastos y/u operación ordinaria y normal del Conjunto Condominal.

CUOTAS EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 26. En caso de que el Administrador considere que se requieren cuotas adicionales a las Cuotas Ordinarias, para hacer frente a gastos imprevistos, incluyendo sin limitar erogaciones adicionales, atención de emergencias, pago de multas o sanciones de alguna autoridad, y considere que no es conveniente, por la razón que sea utilizar el Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía, el Administrador presentará la propuesta respectiva a la Asamblea Ordinaria, explicando y justificando el requerimiento en cuestión, y dicha Asamblea tendrá la facultad de emitir un acuerdo en relación con la determinación de Cuotas Extraordinarias.

CUOTAS INDIVIDUALES

ARTÍCULO 27. Las Cuotas Individuales serán aquellas que, por acuerdo de la Asamblea o en términos del presente Reglamento, deberán ser pagadas por uno o más Condóminos al Administrador para cubrir cualesquiera gastos relacionados exclusivamente con su Unidad Privativa ya sea por su uso, su ubicación, sus servicios, su colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre, incluyendo sin limitar, el pago de cualesquiera servicios, derechos, contribuciones y gastos relacionados con cualquier concesión, permiso y autorización.

SECCIÓN CUARTA

UNIDADES PRIVATIVAS, ÁREAS Y/O ELEMENTOS COMUNES, ÁREAS COMUNES DE SERVICIOS E INTERESES COMUNES

GENERAL

ARTÍCULO 28. En adición a los contenidos en otra parte de los Documentos del Conjunto Condominal incluyendo el presente Reglamento, los Condóminos, Residentes, Huéspedes, Sub-Condóminos, Invitados, Dependientes y Visitantes, quedan obligados a lo siguiente, dentro del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar dentro de las Unidades Privativas, así como en las zonas colindantes al Conjunto Condominal sobre las cuales se tenga concesión o determinado derecho de uso:

- a) Toda persona que dese ingresar al Conjunto Condominal, deberá dar cumplimiento con los procedimientos, normas y registros necesarios que para dicho ingreso, determine el Administrador, de tiempo en tiempo. Los Condóminos, Residentes, Huéspedes, Sub-Condóminos, Invitados, Dependientes, Invitados y Visitantes, deberán proporcionar toda la información y documentación de identidad que se les solicite, en el entendido de que el Administrador o las personas que este designe, podrán prohibir el acceso al Conjunto Condominal a cualquier persona, cuando a juicio de ellos, su ingreso pueda poner el riesgo la seguridad y/o la salud de las personas;
- b) Toda persona que salga del Conjunto Condominal deberá dar cumplimiento con los procedimientos y normas de seguridad que determine el Administrador de tiempo en tiempo, incluyendo sin limitar la revisión de vehículos, cajuelas, equipaje, bolsas, maletas y mochilas. Para estos efectos, el Administrador, el personal de seguridad o quien determine el Administrador podrá usar aparatos tecnológicos o instalar arcos de seguridad que permitan la revisión de las personas a la salida, con el objeto de garantizar la seguridad dentro del Conjunto Condominal;
- c) Los Dependientes, Visitantes e Invitados deberán en todo momento utilizar, dentro del Conjunto Condominal, los distintivos que determine el Administrador, que permita a simple vista conocer su nombre y la Unidad Privativa u Hotel a la que prestan servicios o visitan, incluyendo sin limitar el uso de gafetes y uniformes;

- d) Queda estrictamente prohibidos actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, así como aquellos que puedan afectar la estabilidad, seguridad, resulten en Desequilibrio Ecológico, Impacto Ambiental o salubridad del Conjunto Condominal, de cualquier parte de este o el Estándar General del Condominio;
- e) Queda estrictamente prohibido usar o mantener en cualquier lugar chatarra, maquinaria, aparatos, materiales inflamables o peligrosos, sustancias explosivas, peligrosas y/o Contaminantes, o cualquier otro tipo de sustancia que pudiere representar un peligro para el Conjunto Condominal y las personas. Así como generar por cualquier medio o situación olores desagradables independientemente de que sean originados dentro de una Unidad Privativa.
- f) Mantener en todo momento el Estándar General del Condominio;
- g) Respetar, cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento;
- h) No realizar actos que perturben la tranquilidad de los demás Condóminos y de las personas dentro del Conjunto Condominal, ni actividad alguna que represente una molestia pública o privada, a excepción de los inconvenientes normales relacionados con actos de desarrollo y conservación del Conjunto Condominal, debidamente autorizados por el Comité Técnico de Construcción, el Administrador y/o el Constituyente. Está prohibido el uso de drones sin previa autorización por escrito del Administrador;
- i) Reconocer y respetar los derechos, facultades y prerrogativas establecidas a favor del Constituyente;
- j) Dar cumplimiento a (i) los Documentos del Conjunto Condominal y las normas y reglas que de tiempo en tiempo publique el Administrador para el adecuado funcionamiento y operación del Conjunto Condominal; y (ii) la obligación de otorgar el libre acceso a que se refiere el artículo 17 del Reglamento de Zona Federal Marítimo Terrestre.
- k) No se podrá llevar a cabo, ningún acto que pueda resultar contrario u ofensivo a juicio del Administrador y/o del Comité de Vigilancia y/o del Constituyente para la armonía, tranquilidad y adecuada operación del Conjunto Condominal;
- l) No realizar o producir ruido o sonidos altos que pudieren resultar molestos debido a su recurrencia, frecuencia o volumen, a excepción del ruido normalmente producido por actos de desarrollo y conservación del Conjunto Condominal, debidamente autorizados de manera previa y por escrito por el Comité Técnico de Construcción, el Administrador y/o el Constituyente; En consecuencia, el volumen de los aparatos de sonido (radios, minicomponentes, campanas, sirenas, etc.) y el que emane de instrumentos musicales deberá ser mantenido en un nivel moderado y su utilización se limitará al interior de las Unidades Privativas. Sólo será permitida la actuación de grupos musicales en las Unidades Privativas, previa autorización por escrito del Administrador, debiendo cuidar que en estos últimos tampoco sea perturbada la tranquilidad y el equilibrio de sonidos en el Condominio, siempre en un horario comprendido de las 12:00 horas a las 24 horas;

- m) No realizar cualquier actividad que produzca una cantidad excesiva de polvo o cenizas, a excepción de lo normalmente producido por actos de construcción, desarrollo y conservación, debidamente autorizados por el Comité Técnico de Construcción, el Administrador y/o el Constituyente;
- n) Está prohibida la realización de cualquier perforación subterránea y extracción de sustancias, exceptuando actos de desarrollo y conservación en el Conjunto Condominal, debidamente autorizados por el Comité Técnico de Construcción, el Administrador y/o el Constituyente;
- o) Queda prohibida la ejecución de actividades incluyendo mejoras, si las mismas son consideradas peligrosas o prohibidas por las leyes aplicables, incluyendo la legislación ambiental;
- p) Salvo aquellas relacionadas con actos de desarrollo y conservación en el Conjunto Condominal, debidamente autorizados previamente y por escrito, por el Comité Técnico de Construcción, el Administrador y/o el Constituyente, no se permitirá la colocación de estructuras temporales ni permanentes, u otras estructuras provisionales en el Conjunto Condominal;
- q) Los Condóminos y en general cualquier persona que ingrese al Conjunto Condominal en vehículo, deberá registrarlo ante el personal de seguridad a la entrada del Condominio Maestro La Mandarina o ante quien el Administrador designe. Las áreas del Conjunto Condominal y de las Unidades Privativas designadas para el estacionamiento de vehículos automotores, incluyendo cocheras y espacios para estacionamiento dentro de las Áreas y/o Elementos Comunes deberán utilizarse exclusivamente para dichos efectos. Está prohibido el uso dentro del Conjunto Condominal y su permanencia, de vehículos con escapes ruidosos, vehículos comerciales, vehículos con capacidad superior a una tonelada, vehículos recreativos (unidades móviles, casas rodantes, RV, embarcaciones, etc.), camiones o camionetas para más de 10 (diez) pasajeros, tráiler o cualquier vehículo y equipo vehicular que se considere molesto para los Condóminos. Todo vehículo autorizado propiedad de un Condómino u operado por el mismo, deberá estacionarse en los espacios designados para estacionamiento o en la cochera de su Unidad Privativa, en la medida que lo permitan dichos espacios. Queda prohibido reparar, dar mantenimiento, abandonar, y dejar estacionados cualquier tipo de vehículo y aeronave dentro del Conjunto Condominal incluyendo Unidades Privativas, así como partes de estos. El Administrador podrá establecer reglas adicionales conforme lo determine necesario, teniendo asimismo el Administrador la facultad de hacer que el vehículo, aparato o elemento que se encuentre en violación de lo anterior, se retire con el uso de una grúa, así como imponer sanciones por dicho incumplimiento, en adición al cobro de los gastos incurridos por dicha remoción.

Las restricciones establecidas en esta sección no serán aplicables a vehículos utilizados en la construcción y mejoras de las Áreas y/o Elementos Comunes en el Conjunto Condominal realizadas por el Administrador, el Constituyente o por quien estos designen;

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

- r) Los Sub-Condóminos solo podrán tener un máximo de 2 (dos) carros de golf modelo EZGO de 6 plazas, color carbón/gris oscuro o aquel que determine de tiempo en tiempo el Administrador por inconvenientes de dicho modelo, especificando sin limitar discontinuación, seguridad, problemas de fabricación e incremento irracional del precio, los cuales deberán ser estacionados en todo momento y sin excepciones en los espacios que cada Sub-Unidad Privativa o Áreas Comunes incluyendo el Club de Playa, tienen destinado para dichos efectos. Está prohibido su estacionamiento en los lugares destinados a otro tipo de vehículos, incluso dentro de las Unidades Privativas;
- s) Queda estrictamente prohibido colocar cualquier tipo de letrero o señalización en Unidades Privativas y en las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal. Los Condóminos que deseen transmitir todo o parte de su Unidad Privativa, sean desarrolladores o no, podrán colocar letreros de "se vende" o similares, siempre y cuando (i) cuenten con la autorización previa y por escrito del Comité Técnico de Construcción y del Administrador; y (ii) se coloquen por el tiempo y bajo las especificaciones que indique la autorización otorgada;
- t) Los Condóminos no podrán reclamar, capturar o recolectar agua de lluvia, de suelo, de la superficie o de drenaje pluvial y de desagüe de aguas negras y de cualquier otro tipo dentro del Conjunto Condominal, sin la autorización previa por escrito del Constituyente y/o del Administrador;
- u) No se podrán colocar objetos u otros elementos fuera de su Unidad Privativa que invadan u obstruyan las Áreas y/o Elementos Comunes;
- v) No se permite hacer conexiones eléctricas, telefónicas, hidráulicas o de cualquier otra naturaleza fuera de los límites de su Unidad Privativa, sin la autorización expresa del Administrador;
- w) No se deberá llevar a cabo cualquier actividad dentro de una Unidad Privativa o cualquier parte del Conjunto Condominal que constituya una molestia para los Condóminos, Residentes, Dependientes, Invitados y Visitantes, o que de alguna manera interfiera con el uso pacífico de las Unidades Privativas o bien, que sea una causa para que se incrementen las primas de los seguros contratados para cubrir daños dentro del Conjunto Condominal, todo lo anterior considerando el uso, destino y los tipos de Unidad Privativa;
- x) Está prohibido verter sustancias tóxicas, enervantes, Contaminantes o contraindicadas para la salud en las instalaciones hidráulicas de sus Unidades Privativas o las del Conjunto Condominal. Queda igualmente prohibido el uso de venenos, herbicidas y plaguicidas, que no sean de uso doméstico; en caso de ser utilizados será bajo responsabilidad del Condómino, Sub-Condómino o Residente y solo podrá ser en el interior de su Unidad Privativa;
- y) No se permitirá el ingreso al Conjunto Condominal de personas y/o vehículos distintos a distribuidores de productos tales como agua potable, refrescos, periódicos o revistas, correspondencia, mensajería, paquetería, etc., sin la autorización del Administrador. De acuerdo con lo anterior, para efecto de la entrega y recepción de cualquier tipo de correspondencia, mensajería o paquetería los Condóminos, Sub-Condóminos o Residentes

deberán utilizar los sistemas y/o espacios físicos que para tal efecto determine el Administrador o la normatividad que al efecto éste establezca, bajo el entendido de que el Administrador no será responsable por la custodia, entrega o reparto de la correspondencia, paquetes o mercancía de los Condóminos, Sub-Condóminos o Residentes. No obstante lo anterior, bajo responsabilidad del respectivo Condómino y en forma limitativa, el Administrador permitirá el ingreso temporal al Conjunto Condominal de distribuidores de gas doméstico y otros proveedores. Sin embargo, cuando así lo estime necesario, el Administrador podrá revocar o suspender la autorización del ingreso precisada en este párrafo, por motivos de seguridad o calidad, prestigio y plusvalía del Conjunto Condominal;

- z) No se podrá contratar o emplear para sus servicios personales, a los trabajadores, dependientes o conserjes del Conjunto Condominal, en los horarios de trabajo establecidos por el Administrador;
- aa) Se deberá cumplir con la normatividad ecológica y de preservación de las especies vegetales y animales en el Conjunto Condominal que establecen las normas y leyes aplicables. Está prohibida la destrucción de las especies y del medio ambiente dentro de las Unidades Privativas y las Áreas y/o Elementos Comunes; así como plantar árboles o fomentar otro tipo de vegetación distintas de las especies endémicas de la zona o a las que el Administrador o el Comité Técnico de Construcción recomienden, así como perturbar el paisajismo y panorama del Conjunto Condominal, mediante el derribo y tala de árboles cuando ello no se justifique. Está prohibida cualquier actividad que pueda perturbar o destruir la vegetación, vida animal, incluyendo sin limitar el tocar o capturar especies, así como cualquier acto que afecte o pueda afectar o modificar pantanos, o la calidad del aire dentro del Conjunto Condominal o que utilice cantidades excesivas de agua o que resulte en niveles no razonables de Contaminación de sonido o luz;
- bb) Está prohibido generar quema de escombros o hierba dentro de sus Unidades Privativas que puedan poner en peligro la seguridad del Conjunto Condominal. Así mismo queda prohibida cualquier actividad de eliminación, incineración o compactación de basura y desperdicios, exceptuando su separación y colocación en los depósitos creados e instalados con dicha finalidad por el Administrador;
- cc) Está prohibido realizar actividades que tengan como consecuencia la manipulación, explotación comercial, videograbación profesional, destrucción, pérdida, modificación o daño de los Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos. Los Condóminos serán responsables por los daños causados como resultado de actos propios, así como los de sus respectivos Sub-Condóminos, Huéspedes, Residentes, Invitados, Visitantes o Dependientes;
- dd) Está prohibido llevar a cabo conductas que no estén permitidas por la Ley, el Reglamento, el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana, disposiciones relativas en materia ambiental y demás Documentos del Conjunto Condominal La Mandarina. Se deberá cumplir con todas las autorizaciones, permisos, licencias, manifestaciones y cualquier otro documento aplicable al Conjunto Condominal, especificando sin limitar autorizaciones en materia de Impacto Ambiental y concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre. El Condómino que haya infringido dichas disposiciones o cuyo Huésped, Invitado, Dependiente o Visitante infrinja, deberá mantener al Conjunto Condominal, al Administrador, al Constituyente y a los

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

demás Condóminos, en paz y a salvo de cualquier multa, pena, gastos, costos y juicios ocasionados por dicha infracción o incumplimiento. En caso de que el Conjunto Condominal y/o Sub-Condominio y/o el Administrador y/o el Constituyente y/o el titular del permiso o autorización de que se trate deba pagar la multa o asumir la responsabilidad frente a la autoridad, el Administrador podrá cubrir dichos montos del Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía y posteriormente exigir el pago y reembolso al Condómino responsable e infractor;

- ee) Está prohibido realizar actos de comercio informal dentro del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar el ambulante. Están obligados a respetar el uso de suelo asignado al Conjunto Condominal y a su Unidad Privativa. Salvo por lo que se refiere a las Unidades Privativas con usos de suelo, autorizaciones y licencias válidamente otorgadas, incluyendo sin limitar Unidades Recreativas, Club Residencial La Mandarina, Hospital y los Hoteles, no está permitido utilizar el Conjunto Condominal ni las Unidades Privativas, ya sea de manera directa o indirecta, para fines comerciales, mercantiles o de negocios, tales como fabricar, almacenar o vender productos, ni para otros fines que no sean residenciales. Está prohibido realizar cualquier actividad de ensamblado, manufactura, destilación, refinería, agricultura, o minería. Lo dispuesto en el presente inciso no será aplicable para el Constituyente del Conjunto Condominal;
- ff) Está prohibido dejar basura y residuos de cualquier naturaleza dentro del Conjunto Condominal, salvo dentro de las áreas determinadas por el Administrador para tales efectos. Se deberán respetar los contenedores de clasificación de desechos, su ubicación y usarlos conforme a su naturaleza y destino, incluyendo sin limitar desechos orgánicos, reciclables, jardinería, composta y estiércol de caballos;
- gg) Toda persona dentro del Conjunto Condominal está obligada a seguir el programa y/o las políticas de protección civil determinadas de tiempo en tiempo por el Administrador;
- hh) Los Condóminos no podrán instalar ni en Áreas o Elementos Comunes, ni en sus Unidades Privativas, infraestructura distinta o adicional a aquella que haya sido instalada por el Constituyente y/o por los proveedores que el Constituyente determine y por lo tanto recibir servicios de otros proveedores, sin la autorización previa y por escrito del Comité Técnico de Construcción y el Administrador, incluyendo sin limitar la relativa a servicios de energía, telecomunicaciones, gas y agua. No está permitido establecer, construir, colocar, ni mantener antenas de televisión o radio, o antenas o equipos electrónicos de cualquier naturaleza dentro del Conjunto Condominal ni de la Unidad Privativa, salvo autorización previa del Comité Técnico de Construcción. Lo anterior en el entendido de que dichos servicios son o serán proporcionados dentro del Conjunto Condominal por ciertos proveedores que a juicio del Constituyente y del Administrador, cumplen con la normatividad aplicable, así como con los permisos autorizaciones y concesiones gubernamentales otorgados para el Conjunto Condominal. En virtud de lo anterior, los Condóminos tienen estrictamente prohibido colocar tanques de gas, subestaciones eléctricas, centros de carga, paneles solares y demás infraestructura, sin el consentimiento previo y por escrito del Administrador y del Comité Técnico de Construcción, quienes en todo momento deberán cuidar que la infraestructura a ser autorizada no afecte el diseño del Conjunto Condominal, la vista de este y el Estándar General del Condominio.

- ii) Están obligados al cumplimiento de la totalidad de actos jurídicos celebrados por el Administrador en representación del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar contratos de prestación de servicios, contratos de comodato, contratos de uso de inmuebles, contratos de operación y contratos de mantenimiento.
- jj) En cualquier caso en el que el Conjunto Condominal o parte de él deba ser cerrado o limitado en su uso como consecuencia de casos fortuitos, fuerza mayor, emergencias sanitarias, contingencias sanitarias, pandemias y/o cuarentenas, los Condóminos, Residentes, Huéspedes, Sub-Condóminos, Invitados, Dependientes y Visitantes están obligados a dar cabal cumplimiento a las políticas y acciones extraordinarias que determine el Administrador y por ningún motivo podrán dejar de dar cumplimiento a sus obligaciones derivadas del presente Reglamento y de las Asambleas Condominales, incluyendo sin limitar el pago completo de las Cuotas aun y cuando derivados de dichas políticas y medidas extraordinarias, no puedan utilizar Áreas y/o Elementos Comunes ni sus Unidades Privativas y/o Sub-Unidades Privativas;
- kk) Los Condóminos, sus Invitados, Huéspedes, Visitantes, Dependientes y cualquier persona tiene prohibido mantener o utilizar dentro del Conjunto Condominal armas de fuego y materiales explosivos, corrosivos, desechos tóxicos o cualquier tipo de objeto que pueda constituir un peligro para el Conjunto Condominal. No obstante, lo anterior, en caso de que algún Condómino tenga necesidad de poseer directamente o a través de algún subcontratista, armas de fuego para fines de seguridad, deberá solicitar autorización por escrito al Administrador y justificar su petición. El Administrador tendrá la facultad discrecional de autorizar o negar la petición, buscando en todo momento los mejores beneficios para el Conjunto Condominal.
- ll) Queda estrictamente prohibido que cualquier Condómino, visitante, residente, personal, proveedor y, en general, cualquier persona que ingrese al Condominio, no autorizado desarrollen actividades de contemplación, extracción de flora y fauna silvestre, alimentación de fauna o cualquier otra actividad dentro de la zona de conservación del Estero Canalán. El Administrador será el único facultado para autorizar a cualquier persona para realizar cualesquiera actividades en el Estero Canalán, incluyendo de restauración, investigación, mantenimiento y desarrollo de proyectos autorizados, y en cualquier caso deberán firmar que tienen conocimiento del Programa de Bioseguridad del Condominio.

UNIDADES PRIVATIVAS

ARTÍCULO 29. Cada Condómino tendrá el derecho exclusivo de uso y disfrute respecto a su Unidad Privativa y podrá disponer libremente de la misma; incluyendo el Proindiviso correspondiente respecto a las Áreas y/o Elementos Comunes, de acuerdo con la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal o del Sub-Condominio respectivo. No obstante, lo anterior, los Condóminos deberán hacer uso de su Unidad Privativa de manera ordenada, sin causar daños a los demás Condóminos.

ARTÍCULO 30. Los Condóminos directa y solidariamente serán responsables por los daños causados como resultado de los actos de sus respectivos Huéspedes, Residentes, arrendatarios, comodatarios, Invitados, Visitantes, Dependientes, representantes, empleados, funcionarios, subcontratistas y demás terceros relacionados directa o indirectamente a ellos.

ARTÍCULO 31. Cualquier tercero que, por cualquier causa, o bajo cualquier título, tenga el uso o disfrute, ya sea temporal o indefinido, total o parcial, sobre una Unidad Privativa, está obligado por ese simple hecho, a cumplir con las disposiciones de los Documentos del Conjunto Condominal incluyendo el presente Reglamento.

ARTÍCULO 32. En adición a los contenidos en otra parte de los Documentos del Conjunto Condominal, los Condóminos tendrán los siguientes derechos:

- a. Derechos de uso, goce y disposición de propiedad sobre su(s) Unidad(es) Privativa(s);
- b. Derecho a enajenar, hipotecar, gravar, arrendar o en general ejercer cualquier acto de administración o de dominio sobre sus Unidades Privativas. Ninguna (i) escritura de compraventa; (ii) escritura de cesión de derechos fideicomisarios; o contrato de arrendamiento o de transmisión de uso y/o goce, con un plazo igual o mayor a 90 (noventa) días naturales, respecto de Unidades Privativas y/o Sub-Unidades Privativas, podrá ser firmado hasta que se compruebe con constancia escrita expedida por (i) el Administrador, que el Condómino o Sub-Condómino transmitente está al corriente en el pago de sus Cuotas; y (ii) por el Comité de Ingreso, que el adquirente o Residente ha sido aceptado para ser titular de derechos dentro del Conjunto Condominal. Cualquier cantidad vencida y no liquidada por concepto de Cuotas, al ser una obligación *propter rem*, será considerada como un cargo a la Unidad Privativa por lo que, en caso de no obtener la constancia mencionada, el adquirente estará obligado y solidariamente con el Condómino enajenante a pagar tales adeudos; y
- c. Derecho a establecer Sub-Condominios en las Unidades Privativas. Para la constitución de un Sub-Condominio se requerirá la previa autorización por escrito del Administrador, escuchando la opinión del Comité Técnico de Construcción, en el entendido de que la escritura constitutiva correspondiente habrá de ser compatible con los términos del presente Reglamento y utilizar el formato de reglamento de Sub-Condominio que se adjunta al presente Reglamento como Anexo "A" pudiendo adicionar aspectos específicos y operativos del Sub-Condominio de que se trate, en el entendido de que en ningún caso las escrituras constitutivas de los Sub-Condominios y sus reglamentos podrán contravenir las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, en la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal ni en el formato de reglamento adjunto como Anexo "A". En caso de ocurrir dicha discrepancia, prevalecerá la regla contenida en este Reglamento y la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal. En las Sub-Unidades Privativas, estará prohibido constituir regímenes y sub-regímenes de propiedad en condominio o figuras similares de multipropiedad.

ARTÍCULO 33. Los Sub-Condóminos no tendrán derecho a participar de ninguna manera en las Asambleas del Conjunto Condominal debiendo ser representados únicamente por el Administrador de su Sub-Condominio.

ARTÍCULO 34. En adición a los contenidos en otra parte de los Documentos del Conjunto Condominal, los Condóminos tendrán las siguientes obligaciones y prohibiciones:

- a. Los Condóminos están obligados a permitir y en caso necesario, firmar las actas y documentos que sean necesarios para la creación de derechos de paso y/o servidumbres y/o usufructos y/o comodatos que resulten necesarios dentro de sus Unidades Privativas, para permitir el paso peatonal, ciclista, vehicular, ciclovías, o subterráneo para el caso de tuberías y conductos, instalaciones de servicios o conexiones para el servicio de agua, electricidad, fibra óptica, y otros servicios relacionados, en favor del Conjunto Condominal o Unidades Privativas del mismo. Lo previsto en este inciso no es aplicable a las Villas, a las cuales solo se podrá tener acceso previa autorización por parte del Sub-Condómino o Residente que corresponda;
- b. Usar su Unidad Privativa con moderación, gozar y disponer de la misma sin más limitaciones que las establecidas en la Ley, reglamentos y disposiciones aplicables, incluyendo sin limitar los Documentos del Conjunto Condominal;
- c. Salvo en el caso de los Hoteles, entregar al Administrador copia de cualquier contrato por un plazo mayor a 90 (noventa) días naturales que celebren los Condóminos respecto a sus Unidades Privativas por medio del cual concedan a un tercero el derecho de usar y/o aprovechar, en todo o en parte, la Unidad Privativa de que se trate;
- d. Los Condóminos, con excepción de los Hoteles, que deseen rentar, totalmente o en parte, sus Unidades Privativas por un plazo de hasta 90 (noventa) días naturales y para cuidar la seguridad y el Estándar de Calidad del Condominio, deberán hacerlo por medio de la sociedad, Hotel u operador que autorice el Constituyente ("Rental Pool"), debiendo firmar para dichos efectos el contrato y documentos que en su momento determine el operador del Rental Pool. Los Condóminos tendrán prohibido permitir rentar sus Unidades Privativas en estos términos por medio de otros proveedores o terceros;
- e. En caso de existir una copropiedad sobre una Unidad Privativa, designar un representante común para efecto de atender los asuntos relacionados con el Conjunto Condominal;
- f. Respetar y cumplir lo establecido por las Fichas Técnicas aplicables a su Unidad Privativa;
- g. Queda prohibido mantener animales y mascotas dentro de las Unidades Privativas, cuando por su tamaño, número o naturaleza puedan afectar las condiciones de seguridad, Equilibrio Ecológico, generen Impacto Ambiental, alteren la salud y confort del Conjunto Condominal y de los Condóminos y/o Sub-Condóminos o inclusive de otras mascotas;

- h. Se deberán retirar de inmediato hierbas, basura, desperdicios y cualquier otro objeto antiestético localizado en la Unidad Privativa. No se podrán colocar dentro de las Unidades Privativas tendederos de ropa, áreas de almacenamiento, maquinaria, equipo, adornos excesivos, inflables y/o decoraciones, ya sean navideñas, *halloween* y demás festividades, con excepción de las autorizadas previamente y por escrito por el Administrador;
- i. Ningún Condómino podrá, legal o físicamente, subdividir su Unidad Privativa de manera alguna, incluyendo sin limitar la división de su Unidad Privativa para ser utilizada bajo cualquier esquema de multipropiedad, incluyendo sin limitar multifamiliar, tiempo compartido o propiedad fraccionada, salvo con la autorización por escrito y previa del Administrador y del Comité Técnico de Construcción;
- j. Construcción, remodelación, adaptación y acondicionamiento. La planeación, diseño exterior, y construcción de cualquier obra, desarrollo o construcción, incluyendo sin limitar Hotel, casa residencial, terreno, Villa o departamento en las Unidades Privativas y/o Áreas Comunes de Uso Exclusivo, se llevará a cabo de conformidad con el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana y con las Fichas Técnicas, los cuales forman parte integral de este Reglamento y podrán ser modificadas o actualizadas por el Constituyente, el Comité Técnico de Construcción, el Administrador o por la Asamblea. La totalidad de obras, construcciones y cualquier trabajo en materia de construcción, remodelación, restauración, ampliación y/o reparación que se quiera realizar, incluyendo el diseño exterior de cualquier construcción nueva, así como la remodelación, renovación, reconstrucción, ampliación o modificación al exterior de construcciones ya existentes, la disposición o nivelación del terreno, edificios, jardinería ornamental, áreas de circulación, instalaciones, tratamiento arquitectónico, materiales y colores exteriores, iluminación y letreros exteriores, requerirá de la autorización previa, unánime y por escrito del Comité Técnico de Construcción y del Administrador. Las obras y trabajos a que se refiere esta sección, desde su solicitud, autorización, proyección y ejecución, deberán realizarse de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana y conforme a la legislación aplicable;
- k. Los Condóminos deberán contener su basura y residuos sólidos en los espacios destinados a ello, sin que dichos residuos estén a la vista desde las Áreas y/o Elementos Comunes, debiendo permitir el acceso al servicio de recolección de basura de que se trate, para su retiro. Tienen prohibido depositar basura o residuos autorizados en forma distinta a lo establecido por el Administrador y arrojar basura en el exterior de sus Unidades Privativas. Los Condóminos deberán sujetarse a los horarios de recolección de basura que determine el Administrador. Se deberán respetar los contenedores de clasificación de desechos, su ubicación y usarlos conforme a su naturaleza y destino, incluyendo sin limitar desechos orgánicos, reciclables, jardinería, composta y estiércol de caballos.;
- l. Los Condóminos están obligados a permitir el acceso a sus Unidades Privativas al Constituyente, Administrador, miembros de Comités, autoridades, funcionarios, federales, estatales y municipales, para el cumplimiento de su deber y sus obligaciones, incluyendo sin limitar el acceso a (i) funcionarios del Instituto Nacional de Arqueología e Historia para la revisión e inspección de los Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos; (ii) personal de jardinería, mantenimiento, limpieza y demás servicios necesarios para mantener el decoro arquitectónico adecuado a su Unidad Privativa de conformidad con el Estándar General del Condominio, cuando el Conjunto Condominal contrate dichos servicios para

todos los Condóminos y (iii) proveedores de servicios como gas, energía eléctrica, internet y sistemas de telecomunicación. Lo previsto en este inciso no es aplicable a las Villas, a las cuales solo se podrá tener acceso previa autorización por parte del Sub-Condómino o Residente que corresponda;

- m. Los Condóminos tienen prohibido construir dentro de sus Unidades Privativas sin autorización previa y por escrito del Comité Técnico de Construcción, incluyendo sin limitar la construcción y/o colocación de muros, bardas, setos o cualquier elemento que tenga por objeto establecer una marca o separación entre la Unidad Privativa y el Área Común, delimitando el perímetro de su Unidad Privativa;
- n. Los Condóminos y, en su caso, los usuarios de las Unidades Privativas deberán dar cumplimiento total a todos los permisos, autorizaciones y concesiones cuyos términos y condiciones puedan tener injerencia o relación directa o indirecta con su Unidad Privativa, en cualquier materia, incluyendo sin limitar ambiental y monumentos históricos y/o arqueológicos. De manera enunciativa y no limitativa se menciona la prohibición de mover, afectar, dañar, modificar, o realizar cualquier acto relacionado con Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos independientemente de que se encuentren dentro de su Unidad Privativa, así como cualquier acto que pueda afectar el cumplimiento de la autorización en materia de Impacto Ambiental aplicable al Conjunto Condominal;
- o. Está prohibido transmitir en forma alguna los derechos sobre su Unidad Privativa sin haber cumplido todas y cada una de las obligaciones que le corresponden conforme a este Reglamento, especificando sin limitar la obtención de las constancias escritas expedidas por (i) el Administrador, que está al corriente en el pago de sus Cuotas; y (ii) por el Comité de Ingreso, que el adquirente o poseionario ha sido aceptado para ser titular de derechos dentro del Conjunto Condominal, caso contrario el Condómino transmitente y el nuevo adquirente o titular de alguna Unidad Privativa serán solidariamente responsables por el pago y cumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Reglamento. Asimismo, el Condómino enajenante de una Unidad Privativa deberá incluir como anexo de contrato de compraventa respectivo, este Reglamento así como, en caso de ser aplicable, el Reglamento del Sub-Condominio correspondiente;
- p. Por ningún motivo se podrá plantar árboles o cualquier otro tipo de vegetación que no esté autorizada por el Administrador y el Comité Técnico de Construcción. En caso de que surgiese alguna controversia entre Condóminos con respecto a la obstrucción del panorama, dicha controversia será cometida a consideración del Comité Técnico de Construcción del Condominio, cuya decisión en dichos casos será obligatoria e irrecusable. El Administrador hará un esfuerzo razonable para asegurarse de que la vegetación dentro del Conjunto Condominal cuyo mantenimiento le corresponda, sea frecuentemente podada para que las vistas panorámicas de los Condóminos no sean obstruidas;
- q. Está prohibida la instalación u operación de sistemas individuales de abastecimiento de agua, pozos de absorción, drenaje o sistemas de tratamiento de aguas negras, gas, energía eléctrica, dentro o fuera de cualquier Unidad Privativa, a menos de que sean diseñados y ubicados, construidos y equipados de acuerdo con los requerimientos, guías y recomendaciones emitidas por el Administrador y/o el Comité Técnico de Construcción, y el

organismo que provea el agua potable. La presente disposición no será aplicable al Constituyente quien tendrá la libertad de instalar sistemas de abastecimiento de agua, gas, energía eléctrica, pozos de absorción o cualquier otro que le resuelva los suministros necesarios en el Conjunto Condominal, Sub-Condominios y/o Sub-Unidades Privativas;

- r. Los Condóminos son responsables del mantenimiento idóneo de su Unidad Privativa de conformidad con el Estándar General del Condominio, incluyendo construcciones, fachada, puertas, ventanas, pintura, madera, etc. debiendo mantenerla en todo momento en el estado idóneo de vista y habitabilidad. En caso de que, por cualquier causa, incluyendo sin limitar caso fortuito, fuerza mayor o el simple transcurso del tiempo, la Unidad Privativa o parte de ella se deteriore o incluso se destruya en parte o totalmente, estará obligado a repararla en un término máximo de 30 (treinta) días naturales contados a partir del daño o detrimento o del aviso por parte del Administrador y/o reconstruirla en un plazo máximo de 6 (seis) meses contados a partir de la destrucción. En caso de no realizar la reparación, el Administrador podrá realizarlo en nombre y por cuenta del Condómino y solicitará el reembolso de los gastos incurridos más un 50 % (cincuenta por ciento) por concepto de pena, debiéndolos pagar el Condómino dentro de los 10 (diez) días naturales contados a partir del requerimiento por parte del Administrador. La destrucción de la Unidad Privativa no exime al Condómino del pago de Cuotas;
- s. Los Condóminos y Residentes son responsables de la totalidad de bienes, activos, enseres, menaje, consumibles y demás artículos que se encuentren al interior de sus Unidades Privativas, incluyendo sin limitar vehículos, arte, alimentos, bebidas, joyas, dinero, y aparatos tecnológicos de telecomunicación o entretenimiento, liberando en este acto al Administrador y al Constituyente de cualquier responsabilidad al respecto. Sin perjuicio de lo anterior, los Condóminos y Residentes deberán contratar un seguro que proteja la Unidad Privativa contra pérdida, robo, incendio, terremoto, tsunami, tornado y en general cualquier daño, delito, caso fortuito y fuerza mayor; y
- t. Los Condóminos deberán proporcionarle al Administrador copia simple de las pólizas de seguro o en su caso, evidencia suficiente respecto a la contratación de los seguros previstos en el inciso inmediato anterior.
- u. En las áreas de juegos infantiles, independientemente de su ubicación, los menores deberán ser supervisados por un adulto, no podrá permanecer adulto sin niño y los juegos deben ser utilizados sólo por niños, salvo en el caso de niños que requieran compañía o apoyo de cualquier naturaleza, derivado de alguna condición médica o necesidad especial;
- v. Con el objeto de respetar y dar cumplimiento en todo momento al Estándar General del Condominio, los bienes muebles, activos, enseres, menaje o cualquier artículo o producto que se coloque en el exterior de cualquier construcción dentro de las Unidades Privativas incluyendo en terrazas y jardines, incluyendo sin limitar sillones, sillas, mesas, chimeneas, asadores, cocinas, muebles de exterior, camastros, tinas y jacuzzis, deberán ser los autorizados y/o designados por el Administrador y/o Constituyente, estando obligado el Condómino a notificar al Administrador el deseo de cambiarlos o repararlos en caso de algún daño, desgaste o detrimento, con el objeto de que sea el Administrador o quien este designe, cuáles serán las reparaciones que deban realizarse o los muebles, activos, enseres, menaje,

artículos o productos sustitutos, en el entendido de que dichos gastos, ya sea de reparación o de adquisición correrán por cuenta del Condómino que corresponda.

ARTÍCULO 35. Los intereses de cada Unidad Privativa en relación con el Conjunto Condominal y ante la Asamblea, estarán representados por el Condómino o por su representante legal.

ARTÍCULO 36. En caso de que en la Unidad Privativa se constituya un Sub-Condominio, la representación de esta ante el Conjunto Condominal y su Asamblea la tendrá el Administrador del Sub-Condominio legalmente nombrado.

ARTÍCULO 37. Por ningún motivo los Sub-Condóminos tendrán derecho a acudir a las Asambleas del Conjunto Condominal y por lo tanto no tendrán ni voz ni voto en las mismas.

ÁREAS Y/O ELEMENTOS COMUNES

ARTÍCULO 38. A cada Unidad Privativa le corresponde un porcentaje de Proindiviso respecto a las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, de acuerdo con las disposiciones de la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal, por lo cual cada Condómino es propietario de su Unidad Privativa y copropietario en un porcentaje igual al Proindiviso que le corresponde, de la Áreas y/o Elementos Comunes.

ARTÍCULO 39. Las Áreas y/o Elementos Comunes se clasifican conforme a las siguientes categorías:

- a. Áreas y/o Elementos Comunes de uso común: son los espacios y/o componentes y/o bienes muebles y/o activos propiedad de todos los Condóminos que podrán ser usadas, aprovechadas y utilizadas por todos estos, sujeto a lo previsto en los Documentos del Conjunto Condominal y aquellas políticas que de tiempo en tiempo sean emitidas por el Administrador; y
- b. Áreas y/o Elementos Comunes de Uso Exclusivo: son los espacios y/o componentes y/o bienes muebles y/o activos propiedad de todos los Condóminos pero que son asignados por la Asamblea Extraordinaria de Condóminos para su uso y aprovechamiento exclusivo a determinados Condóminos y/o terceros. Serán mantenidas por cuenta y con los recursos propios del Condómino y/o tercero que se beneficie de las mismas.

ARTÍCULO 40. Las Áreas y/o Elementos Comunes se integran o integrarán, una vez que sean construidas, de manera enunciativa y no limitativa por:

- a. Vialidades o accesos vehiculares y peatonales;
- b. Senderos y ciclovías;
- c. Áreas verdes, arboladas, jardineras, parques;
- d. Casetas de control de acceso;
- e. Áreas de estacionamiento;
- f. Instalaciones eléctricas, hidráulicas y pluviales;
- g. Oficinas administrativas;
- h. Luminarias y señalizaciones;
- i. Ductos de distribución de agua y de gas;
- j. Cisterna, alcantarillas, depósitos;
- k. Planta de tratamiento de aguas;
- l. Sistema de seguridad;
- m. Áreas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social;
- n. Instalaciones Eléctricas Comunes;
- o. Instalaciones Eléctricas Comunes de Sub-Condominio, únicamente en caso de que el esquema legal y operativo del servicio de energía eléctrica en el Condominio Maestro La Mandarin, incluyendo en las Unidades Privativas y Sub-Condominios, requiera que las Instalaciones Eléctricas Comunes de Sub-Condominio sean copropiedad de todos los Condóminos y Sub-Condóminos; y
- p. Cualquier otra parte que no haya sido expresamente identificada como una Unidad Privativa;

ARTÍCULO 41. Sujeto a los requisitos establecidos en este Reglamento, el Administrador, o la Asamblea Extraordinaria, o el Constituyente, según corresponda, podrán acordar, cambiar o modificar el objeto de las Áreas y/o Elementos Comunes e/o Intereses Comunes del Conjunto Condominal, siempre y cuando no se cause detrimento a alguna Unidad Privativa, salvo que en dicho caso se obtenga su consentimiento.

ARTÍCULO 42. En adición a los contenidos en otra parte de los Documentos del Conjunto Condominal, los Condóminos tendrán los siguientes derechos:

- a. Los Condóminos podrán usar las Áreas y/o Elementos Comunes conforme a su naturaleza y destino;
- b. El derecho de copropiedad de cada Condómino sobre las Áreas y/o Elementos Comunes es inseparable de la propiedad de sus Unidades Privativas.

ARTÍCULO 43. En adición a los contenidos en otra parte de los Documentos del Conjunto Condominal, los Condóminos tendrán las siguientes obligaciones y/o prohibiciones:

- a. Contribuir a la administración, cuidado, mantenimiento, reparación, reposición, y adquisición de material o equipo para los servicios generales, así como a la preservación y mantenimiento de las Áreas y/o Elementos Comunes y de los Intereses Comunes del Conjunto Condominal mediante el pago de Cuotas;
- b. Ningún Condómino podrá hacer uso ni disponer de Áreas y/o Elementos Comunes como si fuesen de apropiación y/o uso particular, salvo en caso de eventos previamente autorizados por escrito por el Administrador;
- c. Cualquier Condómino que se percate de deficiencias o irregularidades en las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, deberá notificar dicha situación al Administrador del Conjunto Condominal;
- d. Los Condóminos del Conjunto Condominal están obligados a permitir que se lleve a cabo el mantenimiento y reparaciones necesarias a las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal;
- e. Está prohibido obstruir vialidades, andadores, banquetas, camellones, de manera que impida la libre circulación o genere molestias en ese accionar, ni utilizar las calles y accesos como estacionamiento permanente;
- f. Está prohibido consumir alcohol, psicotrópicos, enervantes y demás sustancias que alteren los sentidos, incluyendo aquellas de consumo regulado o prohibido dentro de las Áreas y/o Elementos Comunes;
- g. En caso de querer llevar a cabo un evento en Áreas y/o Elementos Comunes dentro del Conjunto Condominal, se requerirá autorización previa y por escrito del Administrador y deberá sujetarse a lo dispuesto por las políticas que el mismo determine;
- h. Los niños menores de 12 años deben estar acompañados de un adulto en todo momento;
- i. Por lo que se refiere a las vialidades dentro del Conjunto Condominal se deberá observar las siguientes normas:
 - i) Se deberá respetar el reglamento y/o normas de tránsito vigente y aplicables en Compostela, estado de Nayarit;
 - ii) Se deberá conducir con el cinturón de seguridad puesto;
 - iii) Es obligatorio dar preferencia de paso mediante alto total, a los peatones, incluyendo sin limitar a los menores de edad, personas de edad avanzada y con discapacidad;
 - iv) En todo momento se deberá circular a la velocidad máxima indicada en la vialidad. En caso de no mencionarse, está deberá ser de 30 km/hr para vehículos ordinarios, y de 20 km/hr para los vehículos internos eléctricos;

- v) Es obligatorio otorgar preferencia de paso a vehículos de emergencia, Cruz Roja, bomberos, policía de cualquier naturaleza y seguridad privada del Conjunto Condominal;
- vi) En todo momento y para la circulación de cualquier vehículo dentro del Conjunto Condominal, incluyendo los carros de golf y eléctricos, se deberán observar y respetar las normas contenidas en el reglamento de tránsito para el municipio de Compostela, o cualquier reglamento que los sustituya, por lo que durante todo momento se deberá llevar consigo tarjeta de circulación, placas del vehículo y revista vigente, en caso de aplicar, en lugares destinados y conducir con licencia vigente y válida, así como contar con un seguro vigente de responsabilidad frente a terceros y que cubra a cualquier ocupante del vehículo correspondiente, en los mismos términos y características requeridos por dicho reglamento de tránsito local;
- vii) Deberán respetarse las señales de tránsito del Conjunto Condominal y las amonestaciones verbales del Administrador o del personal encargado de la seguridad del Conjunto Condominal;
- viii) Será obligatorio pagar las sanciones que se les impongan en términos del presente Reglamento;
- ix) Está prohibido estacionarse en lugares no autorizados;
- x) Está prohibido conducir bajo los efectos del alcohol, psicotrópicos, enervantes y demás sustancias que alteren los sentidos, incluyendo aquellas de consumo regulado o prohibido;
- xi) Está prohibido conducir con música a un volumen que no resulte moderado y en ningún caso a un volumen superior a los 55 (cincuenta y cinco) decibeles. La sanción aplicable a esta prohibición se incrementará en un 100% adicional, en caso de que sea cometida entre las 22:00 hrs y las 8:00 hrs del día inmediato siguiente;
- xii) Está prohibido conducir con menores fuera de las sillas especializadas para neonatos e infantes;
- xiii) Está prohibido utilizar teléfonos celulares o audífonos al conducir;
- xiv) Está prohibido circular en reversa y/o en sentido contrario;
- xv) Está prohibido transportar menores de 12 (doce) años en los asientos delanteros;
- xvi) Los peatones, personas en sillas de ruedas, peatones con carriolas, peatones con mascotas deberán transitar exclusivamente por los senderos destinados para ello;

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

- xvii) Los peatones no deberán cruzar las vialidades destinadas al tránsito de vehículos, salvo por los senderos destinados para ello, caso en el cual el peatón tiene preferencia;
- xviii) Los peatones deberán tomar las precauciones necesarias en caso de no existir semáforos y obedecer las indicaciones de seguridad vial y las señales de tránsito;
- xix) Los peatones por su seguridad y la de otros tienen prohibido caminar en espacios no destinados para dicha actividad, incluyendo sin limitar arroyos vehiculares, camellones y áreas verdes ajardinadas;
- xx) A los peatones se les puede amonestar verbalmente por el Administrador o el personal de seguridad del Conjunto Condominal e incluso podrían ser sancionados de manera económica;
- xxi) Para garantizar la seguridad de los usuarios, la velocidad de bicicletas y scooter eléctricos está limitado a no exceder los 7 km/hora, y deberán dar preferencia de cruce a peatones;
- xxii) Ningún Condómino podrá obstruir o dificultar el tránsito en entradas o áreas de circulación de las Áreas y/o Elementos Comunes, dejando objetos o vehículos que impidan el libre tránsito, ya sea en el Conjunto Condominal o en el Sub-Condominio respectivo, y deberán cumplir con todos y cada uno de los señalamientos que indiquen restricciones a la circulación vehicular, velocidad máxima, restricciones de estacionamiento, y cualquier otra determinación establecida para tales efectos por la Asamblea o el Administrador;
- xxiii) La entrada de vehículos de proveedores está sujeta a los horarios y a la autorización previa del Administrador. A fin de que los proveedores tengan acceso al Conjunto Condominal, el Condómino correspondiente deberá proporcionar los horarios de acceso de los proveedores al Administrador, a fin de coordinar dichos accesos con el tránsito normal; y
- xxiv) En caso de que algún Condómino requiera permitir acceso continuo a ciertos proveedores, incluyendo sin limitar transporte escolar, será necesario que dicho Condómino proporcione al Administrador y/o a las personas que el Administrador determine todos los datos e información y documentación necesaria que se le solicite, incluyendo horarios, nombres de choferes, acompañantes e institución o empresa de origen. Todos los proveedores incluyendo autobuses escolares y de mudanzas, deberán respetar las normas de este Reglamento y los ascensos, descensos, cargas y descargas deberán ser siempre en los lugares indicados para dichos efectos, teniendo totalmente prohibido obstruir las vialidades y deberán apegarse a las normas y reglas que de tiempo en tiempo vaya generando el Administrador, incluyendo sin limitar horarios, depósitos en garantía y responsabilidad solidaria con el Condómino respecto de daños y/o afectaciones y/o sanciones en el Conjunto Condominal.

INTERESES COMUNES

ARTÍCULO 44. Los Intereses Comunes son derechos y obligaciones en cotitularidad por parte de todos los Condóminos, que emanan del Conjunto Condominal e influyen directamente sobre las Unidades Privativas, la copropiedad sobre las Áreas y/o Elementos Comunes, el bienestar, la armonía y el funcionamiento del Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 45. Se consideran Intereses Comunes, especificando sin limitar, los siguientes:

- a. La prestación de los servicios en beneficio del Conjunto Condominal incluyendo sin limitar servicios a ser prestados dentro de las Unidades Privativas que busquen mantener el Estándar General del Condominio, tales como servicios prestados por operadores hoteleros bajo sus propias marcas ("Branded"), así como el mantenimiento y mejora de los bienes de uso común en el Conjunto Condominal;
- b. El cumplimiento y gestión de disposiciones, reglamentación, concesiones, permisos y autorizaciones del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar: (i) el cumplimiento ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia por la existencia de Vestigios y/o Monumentos Arqueológicos, (ii) así como permisos y autorizaciones en materia ambiental, especificando sin limitar la autorización en materia de Impacto Ambiental y las concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre; y (iii) otorgar el libre acceso a qué se refiere el artículo 17 del Reglamento de Zona Federal Marítimo Terrestre.
- c. La relación con terceros, incluyendo sin limitar autoridades, núcleos de población, ejidos, comuneros y predios colindantes;
- d. La mejora del Conjunto Condominal;
- e. La creación de políticas de seguridad;
- f. La creación de normas y recomendaciones para una convivencia segura, sana y sustentable dentro del Conjunto Condominal;
- g. El cumplimiento de los Documentos del Conjunto Condominal;
- h. Las Concesiones de Zona Federal Marítimo Terrestre y su cumplimiento;
- i. Los servicios de suministro de energía eléctrica, así como la Infraestructura eléctrica fuera del Conjunto Condominal y su mantenimiento, la cual servirá para el suministro correspondiente dentro del Conjunto Condominal y/o en áreas externas pero que integran Interés Común;

- j. Las concesiones para el uso y aprovechamiento de agua y/o pozos, incluyendo los derechos sobre el terreno en que estos se ubiquen;
- k. La Planta de Tratamiento de Agua de El Monteón, ubicada en el predio 7 (siete), manzana 113 (ciento trece), zona 9 (nueve) del asentamiento urbano El Monteón;
- l. Los derechos sobre el inmueble identificado como Carranza ubicado en POLÍGONO "1" UNO que se segrega del POLÍGONO RESTO, segregado de la Fracción "B" del Inmueble 1178 Z-3 P3/ ubicado al sur de la Vialidad de Servicio del Condominio Mandarinina, casi en el entronque de la Vialidad de Servicio con la Vialidad Principal;
- m. La preservación, cuidado y mantenimiento de los Vestigios y/o Monumentos Arqueológicos;
- n. El cumplimiento de la exclusividad que en su caso pacten el Administrador o el Constituyente para los servicios de renta de cuartos, casas, Villas, residencias o Unidades Privativas ("Rental Pool");
- o. El establecimiento identificado como Club de Playa Popular Punta Raza ubicado en el poblado de El Monteón a Punta Raza, Municipio de Compostela, estado de Nayarit, con una superficie de 2,248.32 m2 aproximadamente, incluyendo sin limitar sus permisos, concesiones, contratos, instalaciones, establecimientos mercantiles, mantenimiento, conservación y operación. Lo anterior incluye sin limitar el Convenio de Acciones Urbanísticas y Permuta de Área de Donación y Acta Entrega-Recepción Club de Playa celebrados con el XXXIX Ayuntamiento Constitucional de Compostela Nayarit, sus convenios modificatorios y demás actos accesorios derivados de este, así como el Contrato de Arrendamiento celebrado con Luis Roberto Miramontes Cuevas de fecha 15 de mayo de 2017, según el mismo sea modificado, renovado o sustituido de tiempo en tiempo;
- p. El mantenimiento, conservación, respeto, preservación y gastos relacionados con la Laguna Pimentera, Manglares, Esteros y cualquier otro ecosistema que por su ubicación y/o relación directa o indirecta con el medio ambiente, independientemente de que se encuentren dentro o fuera del Conjunto Condominal, pudieran llegar afectar al Condominio Maestro La Mandarinina.
- q. La constitución de servidumbres y/o usufructos y/o comodatos que resulten necesarias para cualquier fin que convenga a los intereses del Conjunto Condominal.

ARTICULO 46. La representación de los Intereses Comunes de los Condóminos la tiene el Administrador, quien contará para su representación y defensa, con todas las facultades que le otorga el presente Reglamento, las Asambleas del Conjunto Condominal, la ley y demás Documentos del Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 47. Los Condóminos están obligados a participar en el pago de todos los gastos, erogaciones y obligaciones derivadas de los Intereses Comunes, incluyendo sin limitar, el pago de contribuciones, honorarios, derechos, mantenimientos, reparaciones, desarrollo, planeación, soporte, y operación, mediante el pago de las Cuotas.

ARTICULO 48. El Administrador está obligado a dar cumplimiento al pago de las erogaciones y gastos a que se refiere el artículo anterior, con cargo a las Cuotas.

ARTÍCULO 49. El Conjunto Condominal está obligado por la autoridad competente, entre otras cosas, a no mover ni dañar los Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos que existen en el Conjunto Condominal, y por lo tanto su protección, mantenimiento y conservación es de Interés Común de los Condóminos y del Conjunto Condominal. Así como, a dar notificación oportuna al Instituto Nacional de Antropología e Historia de los daños que pudiera causar un caso fortuito o circunstancia de fuerza mayor.

ARTÍCULO 50. Los Condóminos no tendrán un derecho de propiedad o copropiedad respecto de los Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos, independientemente de que estén dentro de una Unidad Privativa y/o en Áreas y/o Elementos Comunes. Lo anterior de conformidad con los artículos 5°, 27 y 28 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Ningún Vestigio y/o Monumento Arqueológico podrá localizarse dentro de las Sub-Unidades Privativas, por lo que los Condóminos que, en su caso, constituyan algún Sub-Condominio estarán obligados a tomar las medidas necesarias para que los Vestigios y/o Monumentos Arqueológicos se encuentren dentro de las áreas comunes de dicho Sub-Condominio.

ARTÍCULO 51. Cualquier actividad que tenga como consecuencia la destrucción, pérdida, modificación o daño de los Vestigios y/o Monumentos Arqueológicos será considerada Actividad Prohibida en términos del presente Reglamento. Los Condóminos serán responsables por los daños causados como resultado de actos propios, así como los de sus respectivos Huéspedes, Residentes, Invitados, Visitante o Dependientes.

ARTÍCULO 52. En caso de que las autoridades competentes impongan cualquier tipo de sanción al Constituyente y/o al Conjunto Condominal y/o al Administrador derivado de la destrucción, pérdida, modificación o daño de los Vestigios Arqueológicos y/o Monumentos Arqueológicos, el Condómino responsable deberá asumir dicha sanción,

ya sea que el hecho o acto haya sido realizado directamente por el Condómino o por alguno de sus Huéspedes, Residentes, Invitados, Visitantes o Dependientes. En este caso, el Administrador a su sola elección podrá (i) exigir el pago por parte del Condómino obligado; o (ii) cubrir el monto correspondiente con cargo al Fondo de Reserva Gastos Extraordinarios o Garantía y posteriormente exigir el pago por parte del Condómino obligado. El Condómino deberá pagar el monto que corresponda dentro del plazo legal exigido por la autoridad en el caso del primer supuesto o dentro de los 30 (treinta) días siguientes al requerimiento por parte del Administrador.

SECCIÓN QUINTA

ÓRGANOS CONDOMINALES

ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 53. El órgano supremo del Conjunto Condominal es la Asamblea General, la cual se constituye por los Condóminos quienes tendrán derecho de voz y voto en términos de lo previsto en este Reglamento.

ARTÍCULO 54. Siempre y cuando la Asamblea General se encuentre legalmente instalada, los acuerdos adoptados en términos del presente Reglamento y el Código serán obligatorios para todos los Condóminos, incluyendo aquellos ausentes o disidentes.

ARTÍCULO 55. El presidente del Comité de Vigilancia actuará como presidente de la Asamblea, y el Administrador del Conjunto Condominal actuará como secretario de actas, con derecho a voz, pero no a voto. Cuando no puedan estar presentes, se nombrarán otros por designación.

ARTÍCULO 56. Cada Condómino, tendrá derecho a un voto equivalente al porcentaje de Proindiviso que le corresponda de acuerdo con la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal. Por ningún motivo tendrán derecho a voto terceros, incluyendo sin limitar arrendatarios, comodatarios, o residentes de ningún tipo, salvo que lo hagan en representación del Condómino acreditando debidamente las facultades otorgadas.

ARTÍCULO 57. Los Condóminos podrán ser representados en la Asamblea mediante simple carta poder otorgada ante 2 (dos) testigos. Los Sub-Condóminos serán representados por el Administrador legalmente nombrado del Sub-Condominio de que se trate.

ARTÍCULO 58. El presidente de la Asamblea nombrará dos escrutadores que harán constar los nombres de los Condóminos o de sus representantes que asistan a la Asamblea y verificarán su identidad y firma, así como el porcentaje de Proindiviso que representan.

ARTÍCULO 59. De cada Asamblea deberá levantarse un acta que será autorizada por el presidente y secretario de ésta; los escrutadores únicamente firmarán la lista de asistencia que preparen y adjunten al acta respectiva para constancia. Dicha acta deberá constar en un libro de actas de asamblea que al efecto mantenga el Administrador.

Las Asambleas podrán celebrarse por medios electrónicos virtuales remotos, en plataformas que aseguren la participación, voz, imagen, visualización de documentos y grabado de la asamblea en tiempo real. En este caso, se grabará la asamblea y solo se levantará acta escrita, cuando requiera ser protocolizada ante fedatario público.

CONVOCATORIA

ARTÍCULO 60. El Comité de Vigilancia, o el Administrador del Conjunto Condominal, o el Constituyente, podrá convocar para la celebración de las Asambleas Generales, ya sean estas Ordinarias o Extraordinarias.

ARTÍCULO 61. Las convocatorias deberán notificarse con por lo menos (8) ocho días naturales previos a la fecha programada para la asamblea correspondiente, indicando el tipo de asamblea de que se trate, el lugar dentro del Conjunto Condominal donde se llevará a cabo la asamblea o en su caso la cadena de conexión (link) de la plataforma sobre la cual deberá llevarse a cabo en caso de asamblea virtual por medios electrónicos remotos, la fecha, hora y el Orden del Día correspondiente.

Se considerará notificada la Convocatoria, cuando está (i) se entregue, en la Unidad Privativa correspondiente; y (ii) se coloque en uno o más lugares visibles dentro de las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal.

En caso de que en la Unidad Privativa no haya quien reciba la notificación, el requisito mencionado en el punto (i) del párrafo anterior y en la fracción II del artículo 28 de la Ley, se cumplirá mediante la colocación de la convocatoria en la entrada de la Unidad Privativa de que se trate y/o el envío vía correo electrónico a la dirección que cada Condómino designe y/o mediante colocación de la convocatoria en el lugar designado por el Condómino en términos de la fracción XI del artículo 35 de la Ley.

ARTÍCULO 62. Asimismo, los Condóminos podrán convocar a una Asamblea sin la participación del Administrador, siempre y cuando representen por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del total de los Condóminos.

ARTÍCULO 63. En caso de emergencia, se convocará a Asamblea con la anticipación que ameriten las circunstancias o el Constituyente, conjuntamente con el Administrador, podrán emitir las decisiones que consideren convenientes, las cuales deberán ser sometidas a ratificación futura por parte de la Asamblea.

ARTÍCULO 64. Si todos los Condóminos estuvieran presentes o debidamente representados, podrá celebrarse cualquier tipo de Asamblea, Ordinaria o Extraordinaria, sin necesidad de previa convocatoria.

ARTÍCULO 65. Si en la Asamblea no pudieren tratarse todos los puntos el Orden del Día, se podrá suspender y continuar la Asamblea en fecha posterior sin necesidad de nueva convocatoria, con el simple aviso a los Condóminos de conformidad con el párrafo tercero del artículo 4 (cuarto) del presente Reglamento y se declarará legalmente constituida con el número de Condóminos que asistan, salvo que se trate de asuntos que requieran de una mayoría especial.

ARTÍCULO 66. Para la celebración de la Asamblea en segunda o ulterior convocatoria, podrá utilizarse el mismo texto de la primera convocatoria, pudiendo convocarse en un solo documento, siempre que exista un periodo de tiempo de mínimo 30 (treinta) minutos entre cada una.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ARTÍCULO 67. Las Asambleas Ordinarias serán celebradas por lo menos una vez al año y su finalidad será informar el estado que guarda la administración y situación económica del Conjunto Condominal, así como cualquier asunto que no deba ser acordado en Asamblea Extraordinaria.

ARTÍCULO 68. La Asamblea General Ordinaria podrá celebrarse en virtud de primera convocatoria únicamente con la asistencia de un quórum mínimo del 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso del Conjunto Condominal. En caso de celebrarse en virtud de segunda convocatoria el quórum de asistencia deberá ser de por lo menos el 60% (sesenta por ciento) de dicho Proindiviso y en tercera o ulterior convocatoria, la asamblea se declarará instalada con los condóminos que asistan.

ARTÍCULO 69. Los acuerdos de la Asamblea General Ordinaria serán adoptados en primera convocatoria por el voto favorable de los Condóminos que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso total del Conjunto Condominal. En virtud de segunda convocatoria, los acuerdos deberán ser tomados por el 60% (sesenta por ciento) de dicho Proindiviso y en tercera o ulterior convocatoria, los acuerdos deberán ser aprobados por el voto favorable de los Condóminos que representen por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del Proindiviso total del Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 70. Las Asambleas Generales Ordinarias se llevarán a cabo para discutir cualquiera de los asuntos que no deban resolver en Asamblea Extraordinaria, especificando sin limitar, los siguientes:

- a. Analizar y, en su caso, aprobar o rechazar el Balance General y Estados Financieros del Conjunto Condominal;
- b. Analizar y, en su caso, aprobar o rechazar el Presupuesto de Ingresos y Egresos y las Cuotas del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar, Cuota Extraordinaria, o las cuotas relativas a la creación o reposición del Fondo de Gastos de Reserva, Extraordinarios y Garantía;
- c. Resolver respecto a cualquier controversia presentada por el Administrador;
- d. Imponer a través del Administrador del Conjunto Condominal, o del Comité de Vigilancia, cualquier penalidad o sanción de acuerdo con lo establecido en este Reglamento;
- e. Llevar a cabo, a través del delegado especial designado para tales efectos, cualquier acción pertinente en caso de que el Administrador del Conjunto Condominal incurra en violaciones a las disposiciones de los Documentos del Conjunto Condominal; y
- f. Designar Unidades Privativas de Uso Común.

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

ARTÍCULO 71. La Asamblea General Extraordinaria podrá celebrarse en virtud de primera convocatoria únicamente con la asistencia de un quórum mínimo del 90% (noventa por ciento) del Proindiviso del Conjunto Condominal. En caso de celebrarse en virtud de segunda o ulterior convocatoria, el quórum de asistencia deberá ser de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de dicho Proindiviso.

ARTÍCULO 72. Los acuerdos de la Asamblea General Extraordinaria serán adoptados en primera convocatoria por el voto favorable de los Condóminos que representen por lo menos el 90% (noventa por ciento) del Proindiviso total del Conjunto Condominal. En virtud de segunda y ulterior convocatoria, los acuerdos deberán ser aprobados por el voto favorable de los Condóminos que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) del Proindiviso total del Conjunto Condominal. Lo previsto en el presente artículo es aplicable, salvo que para determinada resolución se requiera un porcentaje especial.

ARTÍCULO 73. Las Asambleas Generales Extraordinarias de Condóminos serán celebradas para discutir cualquiera de los siguientes asuntos:

- a. Modificación de la escritura constitutiva del Conjunto Condominal;
- b. Extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio;
- c. Cambio de Administrador, con un quorum especial de votación del 100% (cien por ciento del total del Proindiviso del Condominio);
- d. Modificación de los Derechos del Constituyente;
- e. Reformas al Reglamento de Construcción;
- f. Reformas al Conjunto Condominal;
- g. Reformas al presente Reglamento;
- h. Integración de nuevas superficies y/o lotes al Conjunto Condominal;
- i. Cambio y/o designación de los miembros de los Comités;
- j. Realización de obras nuevas en Áreas Comunes del Conjunto Condominal;
- k. Acordar lo conducente en caso de destrucción, demolición, ruina o reconstrucción;

- l. Resolver sobre la enajenación o fusión de las Áreas y/o Elementos Comunes;
- m. Obligar al Condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones o que incurra en Actividades Prohibidas o en incumplimientos, a vender sus derechos condominales en subasta pública en términos de la Ley.
- n. Tratar cualquier asunto de carácter urgente.

ASAMBLEA DE GRUPO

ARTÍCULO 74. Las Asambleas de Grupo serán aquellas en las que los asuntos a ser tratados y las decisiones a ser tomadas, solo afectan a determinado grupo de Condóminos.

ARTÍCULO 75. Cuando las decisiones a ser tomadas en una Asamblea de Grupo pudieran afectar a determinados Sub-Condóminos, podrán estos participar directamente sin necesidad de que participe todo el Sub-Condominio al que pertenecen. Lo anterior en el entendido de que las decisiones tomadas en una Asamblea de Grupo, no podrá afectar directa o indirectamente a ningún Condómino o Sub-Condómino que no esté involucrado en el asunto correspondiente.

ARTÍCULO 76. Serán aplicables a las Asambleas de Grupo, las reglas aplicables a las Convocatorias y a las Asambleas Extraordinarias.

ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 77. El Administrador es la persona física o moral encargada, entre otras cosas, de la administración, operación y mantenimiento de las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal. El Administrador del Conjunto Condominal también estará a cargo de ejecutar los acuerdos que la Asamblea y el Comité de Vigilancia le encomienden, de hacer cumplir la legislación aplicable, y/o el presente Reglamento y demás disposiciones contenidas en los Documentos del Conjunto Condominal. El Administrador será nombrado por el Constituyente, quien conservará la facultad de designar o sustituir al Administrador, en tanto permanezca como propietario o titular de alguna Unidad Privativa del Conjunto Condominal o una Sub-Unidad Privativa. Posteriormente será elegido por la Asamblea General Extraordinaria con un quorum de votación especial del 100% (cien por ciento) del proindiviso del Sub-Condominio. No obstante, lo anterior, el Constituyente podrá renunciar o delegar de manera temporal, parcial y/o anticipada a favor de la Asamblea la facultad a que se refiere este artículo.

ARTÍCULO 78. El Administrador permanecerá en funciones hasta que su sucesor haya sido designado y tome posesión del cargo.

ARTÍCULO 79. El Administrador del Conjunto Condominal podrá renunciar en cualquier momento, notificando para tales efectos al Comité de Vigilancia con una anticipación mínima de 90 (noventa) días naturales.

ARTÍCULO 80. De conformidad con las disposiciones de la Ley y el presente Reglamento, las facultades y obligaciones del Administrador incluyen, de manera enunciativa y no limitativa, en adición a las previstas en el artículo 35 de la Ley, las siguientes:

- a. La administración y conservación de las Áreas Comunes e Intereses Comunes del Conjunto Condominal y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, así como la supervisión del constante orden que deberá prevalecer en el Conjunto Condominal;
- b. Atender la instalación, distribución y operación de los servicios comunes e infraestructura, incluyendo sin limitar la relativa a la energía eléctrica y el agua dentro del Conjunto Condominal;
- c. Cobrar a los Condóminos las Cuotas correspondientes;
- d. Cumplir con los acuerdos de la Asamblea General de Condominios y con las instrucciones o acuerdos que le indique el Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal;
- e. Hacer cumplir el Régimen de Propiedad en Condominio, el presente Reglamento, y las disposiciones legales aplicables, estando obligado a informar a la Asamblea General de Condominios, de cualquier incumplimiento incurrido por cualquier Condómino o titular de la posesión de las Unidades Privativas respecto a sus obligaciones; en cuyo caso la Asamblea General de Condominios o el Comité de Vigilancia determinará las medidas pertinentes, ya sea de advertencia o penalización, o el ejercicio de cualquier otra acción aplicable;
- f. En la medida de sus facultades, el Administrador podrá adoptar las medidas necesarias y establecer las disposiciones que se requieran para el correcto desempeño de sus obligaciones, y todos y cada uno de los Condominios, o poseedores de cualquier Unidad Privativa, estarán obligados a permitir dicho desempeño, y se abstendrán de dificultar las actividades del Administrador;
- g. Llevar la contabilidad, o hacer que se lleve la contabilidad conforme lo establezca el Contrato de Administración respectivo del Conjunto Condominal;

- h. Presentar, por lo menos anualmente, tanto al Comité de Vigilancia, como a la Asamblea, los estados financieros del Conjunto Condominal, reflejando los ingresos recibidos como resultado de la cobranza de las Cuotas para el período respectivo, y el saldo existente hasta el momento, así como los egresos del Conjunto Condominal correspondientes a dicho período;
- i. Contratar asesoría legal cuando se requiera, y conferir facultades y poderes para demandar mediante las acciones adecuadas, a los Condóminos de las Unidades Privativas que no cumplan con sus pagos, o que incurran en incumplimiento respecto a las disposiciones del Régimen de Propiedad en Condominio, el presente Reglamento del Conjunto Condominal, los acuerdos adoptados por la Asamblea General, y aquellas obligaciones establecidas por el Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal;
- j. Verificar el cumplimiento de los acuerdos del Comité Técnico de Construcción;
- k. Celebrar todo tipo de actos jurídicos en representación del Conjunto Condominal y/o de los Condóminos;
- l. Iniciar la acción correspondiente, en caso de incumplimiento reiterado de un Condómino en términos de lo previsto en el artículo 49 de la Ley, pudiendo exigir la rescisión del contrato de compraventa o para que se le obligue a vender sus derechos sobre la Unidad Privativa de que se trate, en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. Los Condóminos deudores o incumplidos, no contarán para el porcentaje de asistencia previsto en el artículo 49 de la Ley, ni en el porcentaje de votación para la toma de decisiones. por lo cual a la totalidad del proindiviso del Condominio se descontará el porcentaje del(os) deudor(es) y el porcentaje que reste será considerado como el 100% para efecto de dicho acuerdo de la Asamblea;
- m. Contratar servicios externos de cualquier naturaleza para el cumplimiento de sus obligaciones y actividades, especificando sin limitar servicios de auditoría externa, operación, mantenimiento, limpieza, jardinería y seguridad. En caso de que los contratistas sean familiares o amistades del Administrador o Constituyente, deberá justificarse la subcontratación con un proceso de contratación transparente y con buenas prácticas de cumplimiento, tales como otras cotizaciones, licitación o invitación a tres participantes;
- n. Contratar y mantener vigentes los seguros necesarios para proteger y cubrir las Áreas y/o Elementos Comunes e Intereses Comunes, así como cualquier tipo de activo propiedad del Conjunto Condominal ante todo tipo de riesgo, robo, detrimento, pérdida o afectación, incluyendo sin limitar daños y responsabilidad civil. Asimismo, podrá contratar seguros para la protección de una Unidad Privativa específica o bien los seguros para vehículos requeridos en el presente, en caso de que el Condómino dueño de esta no lo haya contratado directamente. En dicho supuesto el monto erogado deberá ser cobrado al Condómino de que se trate por medio de una Cuota Individual;
- o. Contratar, si así lo solicita la Asamblea Extraordinaria, una póliza de fianza que garantice el debido cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo establecido en este Reglamento;

- p. Boletinar, limitar e incluso prohibir el acceso de determinadas personas al Conjunto Condominal, cuando a juicio del Administrador pongan o puedan poner en riesgo la seguridad, tranquilidad, salud y bienestar del Conjunto Condominal y de las personas en él;
- q. Elaborar un programa y/o fijar políticas de protección civil en el Conjunto Condominal que cubra entre otras cosas, incendios, sismos, huracanes e inundaciones;
- r. Adquirir los activos necesarios para cubrir las necesidades de seguridad y protección civil en el Conjunto Condominal que cubra entre otras cosas, incendios, sismos, huracanes e inundaciones, incluyendo sin limitar, extintores, camiones de bomberos, sistemas contra incendios y de seguridad, cámaras de circuito cerrado, alarmas, entre otros; y
- s. Mantener en todo momento el Estándar General del Condominio, debiendo destinar los recursos necesarios y contratar los servicios requeridos, para que nunca disminuya dicha calidad y estándar;
- t. Llevar a cabo obras y construcciones nuevas en Áreas y/o Elementos Comunes;
- u. Contratar los productos de inversión que sean aprobados por la Asamblea y/o por el Constituyente para invertir el Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía;
- v. Emitir políticas obligatorias relativas a las características, modelos, marcas, colores, capacidades, tamaños y demás detalles de los carros de golf o similares eléctricos, que deben ser utilizados en el Conjunto Condominal, pudiendo considerar las recomendaciones que realicen terceros, incluyendo operadores hoteleros u operadores del club de golf.
- w. Expedir políticas y acciones extraordinarias, considerando los decretos gubernamentales y las estadísticas nacionales e internacionales, en casos fortuitos, fuerza mayor, emergencias sanitarias, contingencias sanitarias, pandemias y/o cuarentenas;
- x. Expedir políticas, reglas, normas y ordenamientos para el mejor uso de Áreas y/o Elementos Comunes en el Conjunto Condominal, especificando sin limitar el uso de la Playa, el uso de albercas, el uso de accesos, el uso del acceso a Playa Canalán, la celebración de eventos y el uso de activos, herramientas, vehículos y artículos deportivos.

ARTÍCULO 81. El Administrador tendrá las siguientes facultades para el debido cumplimiento de sus obligaciones:

- a. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en términos del segundo párrafo del artículo 2,554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal, y sus artículos correlativos aplicables en las Entidades Federativas de la República Mexicana;
- b. PODER GENERAL PARA OTORGAR Y SUSCRIBIR TÍTULOS DE CRÉDITO, PARA ABRIR Y CERRAR CUENTAS BANCARIAS Y DESIGNAR Y REVOCAR A LAS PERSONAS AUTORIZADAS PARA FIRMAR EN DICHAS CUENTAS, otorgado de conformidad con el segundo y cuarto párrafo

del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos de las Entidades Federativas de la República Mexicana y de conformidad con el artículo 9 (novenos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito;

- c. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS EN MATERIA LABORAL Y PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA LABORAL otorgados en los términos del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos de las Entidades Federativas de la República Mexicana, con todas las facultades generales relativas al ejercicio de dicho mandato, así como las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, entre las que de una manera enunciativa pero no limitativa, se citan las siguientes: para interponer y desistirse aún de juicios constitucionales de amparo, para transigir, para comprometer en árbitros, para recusar, para articular y absolver posiciones, para hacer posturas, pujas y mejoras en remates, para reconocer firmas y documentos, para recibir pagos, para consentir sentencias, para presentar denuncias y querellas ante Autoridades Penales y desistirse de ellas, para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón en los casos en que fuere procedente y para comparecer ante cualquier Autoridad Laboral, especialmente audiencias en etapa conciliatoria y celebrar los convenios que de dichas audiencias pudieran resultar, pudiendo representar a la sociedad como patrón en los términos de los Artículos 9o. (novenos), 11 (once), 523 (quinientos veintitrés), 692 (seiscientos noventa y dos) Fracción III (tercera) y 873 (ochocientos setenta y tres) a 874 (ochocientos setenta y cuatro), así como de los artículos 892 (ochocientos noventa y dos) a 897 G (ochocientos noventa y siete G) y todos los demás aplicables de la Ley Federal del Trabajo, en todas las etapas de procedimiento laboral, para comparecer ante el INFONAVIT (INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES), IMSS (INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL), y todos los demás institutos ante los cuales hay que registrar a los trabajadores de la sociedad, para realizar todas las solicitudes y gestiones necesarias para el trámite y la resolución de los asuntos que se le presenten, a los que comparecerán con el carácter de representantes de la sociedad mandante y para realizar todas las gestiones necesarias para dar de alta y baja de dichos trabajadores y realizar todo tipo de trámite en relación con su inscripción o cancelación en dichos Institutos y en los registros correspondientes y finalmente para representar a la sociedad ante particulares y ante toda clase de Autoridades Judiciales, Administrativas, Penales, del Trabajo, Juntas de Conciliación y Arbitraje y ante los Centros de Conciliación y Registro Laboral o las que en su momento las sustituyan, ya sean Federales, Locales o Municipales, y en general para que efectúen cualquier acto en materia de pleitos y cobranzas; gozando a este respecto de las facultades más amplias aún de aquellas para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial;
- d. PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN EN MATERIA FISCAL, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, otorgado de conformidad con el segundo párrafo del artículo 1926 (mil novecientos veintiséis) del Código Civil para el Estado de Nayarit y sus correlativos del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de las entidades federativas y de las demás disposiciones de leyes y ordenamientos especiales, ya sea de carácter federal o local, que sean aplicables. El presente poder se encuentra limitado en el sentido de que los apoderados únicamente

podrán representar a la sociedad ante toda clase de fedatarios públicos y/o autoridades y/u organismos y/o entidades fiscales y/o recaudadores, incluyendo sin limitar Notarios Públicos, Corredores Públicos, Autoridad Municipal, Tesorería Municipal, Oficina de Recaudación, Secretaría de Finanzas, Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), el Servicio de Administración Tributaria (SAT), el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Servicio de Ahorro para el Retiro (SAR), al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y al Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (INFONACOT), y ante cualquier autoridad que las sustituya, así como ante todos los demás institutos ante los cuales sea necesario comparecer, pudiendo realizar ante dichos fedatarios públicos y/o autoridades y/u organismos y/o entidades todos los actos, trámites, solicitudes, procedimientos y gestiones del Conjunto Condominal en materia fiscal incluyendo sin limitar para el ejercicio de sus derechos en materia fiscal y el cumplimiento de sus obligaciones en dicha materia, mencionando de manera enunciativa mas no limitativa (i) tramitar la inscripción y baja del Conjunto Condominal en el Registro Federal de Contribuyentes; (ii) tramitar, gestionar y obtener de la firma electrónica avanzada o cualquier trámite en relación con la misma, pudiendo firmar, presentar y aprobar cualquier documento, solicitud, formato, con el fin de obtener, renovar o cancelar dicha firma electrónica avanzada; (iii) tramitar, gestionar y obtener de la contraseña y/o clave de identificación electrónica confidencial y/o cualquier trámite en relación con la claves o contraseñas electrónicas del Conjunto Condominal, pudiendo firmar, presentar y aprobar cualquier documento, solicitud, formato, con el fin de obtener, renovar o cancelar dichas claves y/o contraseñas; (iv) formular, firmar y presentar todo tipo de declaraciones de impuestos y avisos fiscales de todo género incluyendo complementarias; (v) para hacer aclaraciones de requerimientos; (vi) solicitar, tramitar y obtener compensaciones, devoluciones, subsidios y en general todo tipo de incentivos fiscales; y (vii) para todos los demás actos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Conjunto Condominal;

- e. PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, otorgado en los términos del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) y 2587 (dos mil quinientos ochenta y siete) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos de las Entidades Federativas de la República Mexicana, con todas las facultades generales relativas al ejercicio de dicho poder, así como las facultades especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, entre las que de una manera enunciativa pero no limitativa, se citan las siguientes: (i) para interponer y desistirse aún de juicios constitucionales de amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para recusar, para articular y absolver posiciones; (v) para hacer posturas, pujas y mejoras en remates; (vi) para reconocer firmas y documentos; (vii) para recibir pagos; (viii) para consentir sentencias; (ix) para presentar denuncias y querellas ante Autoridades Penales y desistirse de ellas; (x) para constituirse en coadyuvante del Ministerio Público y otorgar el perdón en los casos en que fuere procedente; (xi) para celebrar contratos individuales y colectivos de trabajo así como darlos por terminados y ratificar dichas terminaciones ante las autoridades en materia laboral; (xii) para comparecer ante cualquier Autoridad Laboral, especialmente audiencias en etapa conciliatoria y celebrar los convenios que de dichas audiencias pudieran resultar, pudiendo representar a la sociedad como patrón en los términos de los Artículos noveno, once, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos Fracción II (segunda) y ochocientos setenta y tres a ochocientos setenta y seis y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo, en todas las etapas de procedimiento laboral, para comparecer ante el Instituto del Fondo

MANDARINA

RIVIERA NAYARIT

Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (INFONACOT) y ante cualquier autoridad que las sustituya, así como ante todos los demás institutos ante los cuales sea necesario comparecer para realizar todas las solicitudes y gestiones necesarias para el trámite y la resolución de los asuntos que se le presenten, a los que comparecerán con el carácter de representantes del Conjunto Condominal y finalmente para representar al Conjunto Condominal ante particulares y ante toda clase de Autoridades Judiciales, Administrativas, del Trabajo y Juntas de Conciliación y Arbitraje, ya sean Federales, Locales o Municipales, Centro Federal de Conciliación y Registro Patronal, Centros Locales de Conciliación, y en general para que efectúen cualquier acto en materia de pleitos y cobranzas, gozando a este respecto de las facultades más amplias aún de aquellas para cuyo ejercicio se requiera cláusula especial. Toda vez que el Administrador podrá comparecer ante autoridades laborales, empleados y sindicatos, gozarán también de facultades para actos de administración en términos del Segundo Párrafo del Artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal y los artículos correlativos de los Códigos de las Entidades Federativas de la República Mexicana, mismas que los autorizarán a firmar todo convenio, contrato, acuerdo o resolución que fuese necesaria en cualquier asunto;

El Administrador requerirá de autorización previa y por escrito del Comité de Vigilancia, para el ejercicio de sus facultades en operaciones que, ya sea en un acto o sucesión de actos, representen para el Conjunto Condominal un monto superior a usd \$ 250,000.00 (doscientos cincuenta mil dólares 00/100 moneda del curso legal de los Estados Unidos de América).

ARTÍCULO 82. Dentro de los 4 (cuatro) primeros meses de cada año, el Administrador presentará al Comité de Vigilancia un reporte completo y detallado de la administración general respecto al ejercicio fiscal inmediato anterior; posteriormente dicho reporte será presentado a la Asamblea General para su análisis y, en su caso, aprobación.

ARTÍCULO 83. Previa solicitud, y particularmente al concluir su período en funciones, el Administrador deberá rendir cuentas de su desempeño ante el Comité de Vigilancia y este último no liberará al Administrador de sus obligaciones hasta que dichas cuentas sean presentadas de manera satisfactoria.

ARTÍCULO 84. De manera inmediata al enterarse de cualquier deficiencia o irregularidad en las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, el Administrador deberá adoptar las medidas pertinentes para evitar daños o molestias a las personas o sus bienes, y procederá a llevar a cabo las reparaciones correspondientes.

ARTÍCULO 85. El Administrador tendrá derecho a cobrar, con cargo a las Cuotas Ordinarias del Conjunto Condominal, ciertas cuotas u honorarios por su desempeño como Administrador. Dichas Cuotas serán establecidas inicialmente por el Constituyente, quien podrá modificar y actualizar las mismas en tanto el Constituyente no venda la última Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa de su propiedad, momento en el cual, la facultad para establecer dichas Cuotas será conferida a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos.

COMITÉS

ARTÍCULO 86. Los Condóminos reunidos en Asamblea Extraordinaria, podrán crear los comités que consideren convenientes para la organización, operación y buen funcionamiento del Conjunto Condominal.

COMITÉ DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 87. El Comité de Vigilancia es el órgano colegiado, integrado por lo menos por 3 (tres) miembros, encargado de supervisar las actividades y desempeño del Administrador; actuará bajo las instrucciones de la Asamblea. Este órgano será designado por el Constituyente durante todo el tiempo en que el Constituyente conserve en propiedad alguna Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa. Posteriormente será elegido por la Asamblea y sólo podrán ser removidos por la misma. No obstante lo anterior, el Constituyente podrá renunciar a su facultad de designación o sustitución de los miembros del Comité de Vigilancia.

ARTÍCULO 88. El Comité de Vigilancia del Conjunto Condominal estará encargado de negociar y contratar los servicios del Administrador del Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 89. Cualquier miembro del Comité de Vigilancia que tenga el carácter de Condómino deberá: i) estar al corriente en el pago de las Cuotas que le correspondan a él en lo personal ya sea del Conjunto Condominal así como del Sub-Condominio al que pertenezca, en caso de ser un Sub-Condómino, su Sub-Condominio deberá estar al corriente en las Cuotas del Conjunto Condominal; ii) ser residente del Conjunto Condominal por un período mínimo de un año previo a su nombramiento; y iii) tener por lo menos veintiún años cumplidos a la fecha de su nombramiento.

ARTÍCULO 90. Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su encargo un año y podrán ser reelectos y, en cualquier caso, continuarán en el cargo en tanto sean designados los que deben sustituirlos.

ARTÍCULO 91. Todas las reuniones del Comité de Vigilancia para ser válidas deberán contar con la presencia de la mayoría de sus miembros y se llevarán a cabo cuantas veces sea necesario. De todas las reuniones se levantará un acta que será firmada por todos los asistentes.

ARTÍCULO 92. El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- a) Cerciorarse de que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea, así como los demás deberes que le impone la Ley, la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal y el presente Reglamento;
- b) Verificar los estados de cuenta que debe rendir el Administrador ante la asamblea;
- c) Constatar las inversiones de los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva;
- d) Dar cuenta a la asamblea de sus observaciones sobre la administración del Conjunto Condominal;
- e) Informar a la asamblea sobre el incumplimiento de las obligaciones de los Condóminos con que dé cuenta el Administrador;
- f) Coadyuvar con el Administrador en observaciones a los Condóminos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- g) Convocar a la Asamblea de Condóminos cuando a su requerimiento al Administrador no lo haga dentro de los 3 (tres) días siguientes; así mismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea de las irregularidades en que haya incurrido el Administrador con notificación a éste para que comparezca ante la asamblea; y
- h) Las demás que deriven de la Ley, la Escritura Constitutiva del Conjunto Condominal y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 93. Los miembros del Comité de Vigilancia tendrán derecho a cobrar, con cargo a las Cuotas Ordinarias del Conjunto Condominal, ciertas cuotas u honorarios por su desempeño como miembros de dicho Comité. Dichas cuotas serán establecidas inicialmente por el Constituyente, quien podrá modificar y actualizar las mismas en tanto el Constituyente no venda la última Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa de su propiedad, momento en el cual, la facultad para establecer dichas cuotas será conferida a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos.

COMITÉ TÉCNICO DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 94. El Comité Técnico de Construcción es el órgano colegiado, integrado por un mínimo de 3 (tres) y siempre por un número impar de condóminos o representantes de Condóminos, encargado de supervisar y autorizar las actividades de construcción y diseño; actuará bajo las instrucciones de la Asamblea. Este órgano será designado por el Constituyente durante todo el tiempo en que el Constituyente conserve en propiedad alguna Unidad Privativa del Conjunto Condominal o Sub-Unidad Privativa. Posteriormente será elegido por la Asamblea y sólo podrán ser removidos por la misma. No obstante lo anterior, el Constituyente podrá renunciar a su facultad de designación o sustitución de los miembros del Comité Técnico de Construcción. Los acuerdos del Comité Técnico de Construcción siempre serán adoptados por mayoría de votos de sus miembros. El Comité Técnico de Construcción no estará obligado a informar a Condóminos y/o Sub-Condóminos en relación con sus discusiones y deliberaciones, estando únicamente obligado a notificar a los solicitantes correspondientes si sus proyectos han sido aprobados o no.

ARTÍCULO 95. En adición a las previstas en este Reglamento y en el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana, el Comité Técnico de Construcción tendrá las siguientes facultades:

- a) Vigilar el cumplimiento de las normas y disposiciones que en materia de construcción, obra e imagen contengan los Documentos del Conjunto Condominal;
- b) Imponer sanciones ante incumplimientos por parte de Condóminos a obligaciones en materia de construcción, arquitectura, imagen urbana y obra, incluyendo sin limitar (i) multas económicas; (ii) suspensión de obras; (iii) cancelación de obras incluso previamente autorizadas; (iv) suspender o prohibir el acceso de vehículos, personas, contratistas al Conjunto Condominal;
- c) Modificar el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana;

ARTÍCULO 96. Los miembros del Comité Técnico de Construcción tendrán derecho a cobrar, con cargo a las Cuotas Ordinarias del Conjunto Condominal, ciertas cuotas u honorarios por su desempeño como miembros de dicho Comité, con base en cada proyecto que reciban para su autorización. Dichas cuotas serán establecidas inicialmente por el Constituyente, quien podrá modificar y actualizar las mismas en tanto el Constituyente no venda la última Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa de su propiedad, momento en el cual, la facultad para establecer dichas cuotas será conferida a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos.

COMITÉ DE INGRESO

ARTÍCULO 97. El Comité de Ingreso es el órgano colegiado, integrado por un mínimo de 3 (tres) miembros, los cuales serán elegidos: (i) uno por los Condóminos en Asamblea Ordinaria; (ii) otro por el Administrador; y (iii) el tercero por el Constituyente. Cuando el Constituyente deje de tener derechos sobre al menos una Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa, el tercer miembro será elegido mediante Asamblea Ordinaria.

ARTÍCULO 98. La función esencial del Comité de Ingreso será la de proteger la buena vecindad dentro del Conjunto Condominal incluyendo sin limitar todo tipo de Unidades Privativas ya sean Sub-Condominios, Hoteles o Unidades Privativas Recreativas. Para efecto de lo anterior, el Comité de Ingreso tendrá las siguientes facultades, las cuales implican distinciones basadas en criterios razonables, proporcionales y objetivos, cuya finalidad es proteger la buena vecindad y de ninguna manera implicarán el menoscabo de derechos:

- a. Rechazar como Condóminos y/o Residentes, a aquellas personas que, por sus antecedentes, actividad económica y/o costumbres antisociales puedan poner en riesgo la buena vecindad, el Estándar General del Condominio y/o la tranquilidad del Conjunto Condominal;
- b. Solicitar la expulsión de Condóminos y/o Residentes del Conjunto Condominal, cuando por antecedentes, actividad económica y/o costumbres antisociales puedan poner en riesgo la buena vecindad, el Estándar General del Condominio y/o la tranquilidad del Conjunto Condominal;

Lo anterior, en el entendido de que por ningún motivo el Comité de Ingreso podrá argumentar rechazos o expulsiones por razones de origen étnico, nacionalidad, color de piel, cultura, sexo, género, preferencia sexual, edad, discapacidades, condición social, condición económica, condiciones de salud, condición jurídica, apariencia física, características genéticas, situación migratoria, embarazo, lengua o idioma, religión, opiniones, identidad y/o filiación política, estado civil, situación familiar o cualquier otra

que atente contra la dignidad humana y pueda impedir, menoscabar o anular el reconocimiento o el ejercicio de los derechos y las libertades de las personas y la igualdad real de oportunidades.

ARTÍCULO 99. Para efecto de lo anterior, cuando algún Condómino desee transmitir derechos respecto de su Unidad Privativa, deberá informar al Administrador, quien: (i) notificara al Constituyente para efectos de su derecho de veto; y (ii) presentará ante el Comité de Ingreso la solicitud del futuro adquirente de derechos, ya sea como posible Sub-Condómino o Residente.

Dicha solicitud deberá contener información del posible adquirente, incluyendo sin limitar nombre, nacionalidades, estado civil, ocupación, domicilio fuera del Conjunto Condominal, carta de recomendación de algún Condómino o Sub-Condómino o Residente (si la tuviera) y el origen de los recursos con los cuales adquirirá los derechos.

Los acuerdos del Comité de Ingreso siempre serán adoptados por mayoría de votos de sus miembros. El Comité de Ingreso no estará obligado a informar a terceros en relación con sus discusiones y deliberaciones, estando únicamente obligado a notificar a los solicitantes correspondientes si sus solicitudes han sido aprobadas o no, de acuerdo con las disposiciones del artículo anterior. Los miembros del Comité de Ingreso tendrán derecho a cobrar, con cargo a las Cuotas Ordinarias del Conjunto Condominal, ciertas cuotas u honorarios por su desempeño como miembros de dicho Comité. Dichas cuotas serán establecidas inicialmente por el Constituyente, quien podrá modificar y actualizar las mismas en tanto el Constituyente no venda la última Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa de su propiedad, momento en el cual, la facultad para establecer dichas cuotas será conferida a la Asamblea General Ordinaria de Condóminos.

SECCIÓN SEXTA

DERECHOS DEL CONSTITUYENTE

ARTÍCULO 100. Con el objeto de lograr una mejor administración del Conjunto Condominal y en su caso, de los Sub-Condominios que se constituyan en Unidades Privativas, en términos de la fracción III del artículo 26 y demás artículos aplicables de la Ley, en adición a los derechos otorgados al Constituyente en cualquier Documento del Conjunto Condominal, el Constituyente gozará de los siguientes derechos especiales, los cuales podrá ejercer sin la necesidad de aprobación y/o ratificación de ningún tercero, ni de ningún otro órgano del Conjunto Condominal incluyendo la Asamblea, el Comité Técnico de Construcción, ni el Comité de Vigilancia:

a. Derecho a reformar o modificar el Conjunto Condominal y por lo tanto la escritura constitutiva del Conjunto Condominal. Lo anterior, especificando sin limitar:

a.1. Integración de nuevas superficies y/o lotes al Conjunto Condominal;

a.2 Derecho de asignación de uso exclusivo de cualquier Área y/o Elemento Común (o parte de estos) a cualquier Condómino, siempre que esto no implique que alguna Unidad Privativa que no sea de su propiedad quede incomunicada o aislada de servicios;

a.3 Derecho de cambiar la naturaleza, el uso y aprovechamiento de cualquier Área y/o Elemento Común, siempre que esto no afecte en forma directa y grave a alguna Unidad Privativa que no sea de su propiedad o alguna otra Área y/o Elemento Común de Uso Exclusivo. En el entendido que los gastos y demás erogaciones que se requieran para lo anterior, incluyendo sin limitar, contribuciones, honorarios, estudios técnicos, etc., deberán ser pagados por la persona que adquiera la propiedad de la nueva Unidad Privativa, aun y cuando, legalmente, dichos montos deban ser pagados por terceros;

a.4 Derecho de anexas Inmuebles. El Constituyente con un aviso previo al Comité Técnico de Construcción, tendrá el derecho de anexas Inmuebles y superficies de terreno al Conjunto Condominal, siempre que tal anexión no imponga costos o cuotas adicionales a los Condóminos existentes al momento de la adición o se obtenga el consentimiento de los afectados. Asimismo, tendrá el derecho de celebrar convenios de vecindad, uso, servidumbre, arrendamiento o de cualquier naturaleza con propietarios y/o poseedores de predios contiguos, para beneficio del Conjunto Condominal;

a.5 Derecho de desanexas. El Constituyente con el aviso previo al Comité Técnico de Construcción, tendrá el derecho de sustraer o desanexas del Conjunto Condominal cualquier Unidad Privativa de su propiedad o Área y/o Elemento Común, siempre que esto último no produzca incomunicación o aislamiento de servicios a alguna Unidad Privativa y siempre que tal desanexión no imponga costos o cuotas adicionales a los Condóminos existentes al momento de la desanexión o se obtenga el consentimiento de los afectados;

a.6 Derecho de modificar Proindivisos. El Constituyente tendrá el derecho de modificar los Proindivisos de aquellas Unidades Privativas del Conjunto Condominal de su propiedad con el aviso previo al Comité Técnico de Construcción, redistribuyéndolo como mejor convenga a sus intereses, sin que esto produzca detrimento en las demás Unidades Privativas;

a.7 Derecho de modificar las Unidades Privativas existentes, pudiéndolas fusionar, subdividir o cambiar su forma, superficie o transformarlas en Unidades Privativas de Uso Común o en Áreas y/o Elementos Comunes, con aviso previo del Comité Técnico de Construcción, siempre con el consentimiento de los Condóminos involucrados; y

a.8 Derecho de modificar las Áreas y/o Elementos Comunes, con el aviso previo al Comité Técnico de Construcción siempre que esto no implique evitar que alguna

Unidad Privativa que no sea de su propiedad quede incomunicada o aislada de servicios.

- b. Derecho a reformar o modificar las regulaciones existentes en el Conjunto Condominal, especificando sin limitar el presente Reglamento y el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana. Lo anterior, especificando sin limitar:
 - b.1 Modificación de los Derechos del Constituyente; y
 - b.2 Derecho de modificar el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana y derecho de imponer a cualquier Unidad Privativa del Conjunto Condominal las limitaciones de dominio o restricciones constructivas y demás condiciones.
- c. Remoción, nombramiento y/o ratificación del Administrador del Conjunto Condominal;
- d. Remoción, nombramiento y/o ratificación de los miembros de los Comités, incluyendo Comité de Vigilancia y Comité Técnico de Construcción;
- e. Realización con toda libertad de obras ya sean nuevas o remodelaciones, en el Conjunto Condominal, sin necesidad de autorización previa y por escrito del Comité Técnico de Construcción y sin aplicar las restricciones ni prohibiciones que para efectos de obras, construcciones, remodelaciones o arquitectura están contenidas en los Documentos del Conjunto Condominal incluyendo el presente Reglamento;
- f. Acordar lo conducente en caso de destrucción, demolición, ruina o reconstrucción de parte o todo el Conjunto Condominal;
- g. Resolver sobre la enajenación o fusión de las Áreas y/o Elementos Comunes;
- h. Obligar al Condómino que reiteradamente deje de cumplir con sus obligaciones o que incurra en Actividades Prohibidas o en omisiones previstas por la Ley, a vender sus derechos condominales en subasta pública;
- i. Derecho a ejecutar obras. El Constituyente tendrá el derecho de ejecutar sobre las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, con el aviso previo al Comité Técnico de Construcción, cualquier tipo de obra o edificación o reparación, inclusive no obstante cambie la naturaleza original y composición de dichas Áreas y/o Elementos Comunes, cuidando siempre que ello no produzca incomunicación o aislamiento de servicios a alguna Unidad Privativa;
- j. Derecho de cambiar el uso. El Constituyente tendrá el derecho de cambiar el uso y aprovechamiento de las Unidades Privativas del Conjunto Condominal, incluso otorgarles el carácter de Unidades Privativas Recreativas (cuando realmente sean destinadas a un uso recreativo y comunitario para todos los Condóminos, con el aviso previo al Comité Técnico de Construcción, todo ello con la única limitación de respetar las disposiciones urbanísticas aplicables;

- k. Derecho de Veto. El Constituyente tendrá el derecho de veto en la elección de Condóminos y Residentes;
- l. Derecho a transmitir o ceder todos sus derechos. El Constituyente tendrá el derecho de ceder todos o parte de sus derechos y obligaciones derivados de este Conjunto Condominal a cualquier tercero sin restricción alguna, incluidos los derechos establecidos a su favor en este artículo o en cualquier otro de este Reglamento y de los Documentos del Conjunto Condominal;
- m. Derecho para aprovechar aguas y drenaje pluvial. El Constituyente tendrá el derecho para aprovechar las aguas de suelo, de superficie y de drenaje pluvial y de desagüe de aguas negras y de cualquier otro tipo dentro del Conjunto Condominal y cada Condómino conviene y reconoce en aceptar dichos derechos. Este derecho incluirá el acceso a Unidades Privativas para la instalación y mantenimiento de equipo necesario para la captura y transportación del agua y del drenaje pluvial y de desagüe;
- n. Derecho de acceso e instalación de Infraestructura. El Constituyente tendrá un derecho de paso a través de las Áreas y/o Elementos Comunes, y el derecho de acceso a cualquier Unidad Privativa (con previo aviso con por lo menos 24 horas de anticipación), con el propósito de: (a) hacer mejoras y/o reparaciones y/o mantenimiento dentro del Conjunto Condominal; (b) ejercer los derechos del Constituyente establecidos en este artículo; y/o (c) cumplir y hacer cumplir las obligaciones derivadas del presente Reglamento. El Constituyente o por instrucciones de éste, el Comité Técnico de Construcción, el Administrador o algún proveedor de servicios, tendrán derecho de acceso y a utilizar las instalaciones dentro del Conjunto Condominal para la instalación, mantenimiento y reparación de todo tipo de Infraestructura, especificando sin limitar lo siguiente:
 - n.1 Instalación de cables y otros sistemas para enviar y recibir datos u otras señales electrónicas, sistemas de seguridad y sistemas similares, pasos peatonales, caminos, sistemas de agua potable y drenaje, energía eléctrica, alumbrado y señalamientos;
 - n.2 Inspección, mantenimiento, reparación y sustitución de servicios, Infraestructura y las otras mejoras antes descritas; y
 - n.3 Acceso para leer, mantener, reparar y sustituir medidores de corriente eléctrica y de agua y/o de cualquier otro tipo.
- o. Derecho a constituir derechos de uso o servidumbres. El Constituyente tendrá el derecho con el consentimiento previo del Comité Técnico de Construcción, para crear derechos de uso y/o servidumbres temporales o perpetuas y/o usufructos y/o comodatos sobre las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, para cualquier fin que convenga a sus intereses o a los del Conjunto Condominal en favor de algún predio dominante de su propiedad o de algún Condómino, o de algún tercero prestador de servicios, siempre y cuando esto no produzca incomunicación o aislamiento de servicios a alguna Unidad Privativa. Así mismo el Constituyente con el consentimiento previo del Comité Técnico de Construcción, tendrá el derecho para imponer derechos de uso y/o servidumbres temporales o perpetuas y/o usufructos y/o comodatos sobre las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal en favor de algún tercero para el uso, goce, acceso y

desarrollo que sea propietario de cualquier propiedad limítrofe al Conjunto Condominal. Estos derechos incluyen, sin limitarse, a un derecho de entrada y salida y uso de vialidad. El Constituyente conviene en que la persona que ejerza tal derecho será responsable por cualquier daño que se cause a las Áreas y/o Elementos Comunes como resultado del ejercicio de tal derecho;

- p. Derecho de uso para propósitos de ventas. El Constituyente expresamente se reserva el derecho a utilizar una o más Unidades Privativas y cualquier porción de las Áreas y/o Elementos Comunes, para fines de comercialización del Conjunto Condominal y sus Unidades privadas y sus servicios y membresías, pudiendo establecer ahí puntos de venta, oficinas, unidades muestra, etc. Lo anterior incluye el derecho a colocar anuncios publicitarios en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción;
- q. Derecho a otorgar en exclusividad a determinada persona, los servicios de comercialización de cuartos, casas, Villas, residencias o Unidades Privativas (“Rental Pool”).
- r. Derecho de Voto esencial en Asambleas. Mientras tanto el Constituyente sea propietario de alguna Unidad Privativa del Conjunto Condominal o de algún Sub-Condominio, tendrá el derecho a que todas las decisiones y acuerdos tomados en asamblea, sea ordinaria o extraordinaria, requerirá para su validez el voto favorable del Constituyente.
- s. Derecho de Voto esencial en Presupuesto de Ingresos y Egresos. El Constituyente deberá aprobar el Presupuesto de Ingresos y Egresos presentado anualmente por el Administrador, para que pueda ser válido y ejecutado en el siguiente ejercicio fiscal.
- t. Derecho a negar o autorizar la constitución de Sub-Condominios en las Unidades Privativas.
- u. Derecho a convocar a Asamblea en los términos establecidos en el presente Reglamento.
- v. Derecho a designar los de productos de inversión para invertir el Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía y a autorizar al Administrador su contratación.
- w. Derecho a nombrar, designar, sustituir, contratar a proveedores de servicios generales dentro del Conjunto Condominal La Mandarina y del Sub-Condominio, incluyendo sin limitar el proveedor de energía eléctrica, internet, televisión por cable, y telefonía. Los proveedores de servicios tendrán las facultades que se les asignen en la designación o el contrato correspondiente, especificando sin limitar el acceso a Sub-Unidades Privativas para el cumplimiento de sus servicios.

ARTÍCULO 101. Los Derechos otorgados al Constituyente bajo este capítulo o cualquier otro artículo o disposición de este Reglamento, estarán en vigor durante todo el tiempo en que el Constituyente sea propietario de alguna Unidad Privativa o Sub-Unidad Privativa.

Los Derechos previstos en esta sección no podrán ser extinguidos o revocados si no mediante Asamblea Extraordinaria de Condóminos con un voto especial del 100% del proindiviso.

SECCIÓN SÉPTIMA

HOTELES

ARTÍCULO 102. En adición a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, las cuales resultan totalmente aplicables a los Hoteles en su calidad de Condóminos del Conjunto Condominal, a estos en particular, por su carácter de establecimiento mercantil destinado al servicio de hospedaje dentro de La Mandarina, le resultará aplicable lo contenido en esta sección.

ARTÍCULO 103. Los Huéspedes de los Hoteles tendrán derecho a acceder en todo momento a las Áreas y/o Elementos Comunes del Conjunto Condominal, incluyendo sin limitar a Playa Majahua. El acceso a áreas y/o Elementos Comunes, Unidades Privativas Recreativas, o instalaciones del Club Residencial Mandarina, incluyendo sin limitar al Club de Playa Canalán por parte de los Huéspedes, estará sujeto a las políticas aplicables y vigentes y en todo momento sujeto a disponibilidad, temporadas, aforo y capacidad de servicio, con el objeto de conservar la calidad en los servicios y el Estándar General del Condominio

SECCIÓN OCTAVA

MASCOTAS

ARTÍCULO 104. Sin perjuicio de otras disposiciones incluidas en el presente Reglamento relacionadas con mascotas, los Condóminos, Sub-Condóminos, Residentes, Huéspedes, Dependientes y Visitantes, estarán obligados al cumplimiento de lo previsto en la presente sección.

ARTICULO 105. Queda prohibido poseer animales que, por su número, tamaño o naturaleza, afecten las condiciones de seguridad, salubridad, Equilibrio Ecológico, generen Impacto Ambiental o alteren la comodidad del Condominio Maestro La Mandarina. El Administrador y/o el Comité de Vigilancia tendrán la facultad de prohibir la posesión y/o el simple ingreso de determinados animales, especies, razas o mascotas

en particular, en virtud de considerar que, por sus características, pudieran poner en riesgo la higiene, seguridad, calidad, y/o comodidad de las personas, los bienes y del Conjunto Condominial.

ARTICULO 106. Las mascotas o animales de compañía únicamente podrán desplazarse de un lugar a otro por las zonas de circulación del Condominio Maestro La Mandarina sujetos por correa o por las herramientas y/o aditamentos necesarios de acuerdo con el tipo de animal, que le permita a su propietario o poseedor un control absoluto y total del animal, sin que ponga en peligro a personas, flora, fauna y/o instalaciones del Conjunto Condominial. Queda estrictamente prohibido dejar sueltos o libres a los animales durante el desplazamiento y en general dentro del Conjunto Condominial pero fuera de la Unidad Privativa.

ARTICULO 107. En caso de que durante el traslado dentro del Condominio Maestro La Mandarina la mascota, incluyendo caballos, satisfaga sus necesidades fisiológicas, el propietario o poseedor se obliga a recoger de inmediato las heces y limpiar el lugar y en caso de orina a lavarlo a profundidad con la finalidad de evitar que penetre y manche las superficies. Bajo ningún motivo el propietario o poseedor podrá considerar que el personal de limpieza del Condominio Maestro La Mandarina realizará dichas tareas.

ARTICULO 108. Los Condóminos, incluyendo Hoteles y Sub-condominios, cuyos Sub-Condóminos, Residentes, Huéspedes, y/o Visitantes, deseen poseer animales dentro del Condominio Maestro La Mandarina, deberán registrarlos ante el Administrador y deberán acreditar presentando la cartilla de vacunación vigente, que se haya cumplido con su vacunación. Para el caso de mascotas residentes, la cartilla de vacunación deberá renovarse anualmente. El Administrador mantendrá un expediente en el que se especifique por lo menos, el nombre del animal, raza, el Condominio al que pertenece, así como el nombre de su propietario y una fotografía del animal.

ARTICULO 109. Cada Condómino será responsable de los daños, lesiones y/o perjuicios que ocasione su mascota a personas o propiedad ajena. Toda mascota o animal de compañía que ingrese al Condominio Maestro La Mandarina debe de tener una identificación adherida a él, que incluya por lo menos el nombre del propietario y el teléfono de contacto.

ARTICULO 110. Si existiere una mascota antisociable o agresiva tanto para las personas como para otras mascotas, deberá de utilizar bozal o la protección adecuada en todo momento. Cualquier mascota podrá ser removida del Condominio Maestro La Mandarina, en caso de constituir un peligro o molestia constante para las personas u otras mascotas dada su agresividad, comportamiento o naturaleza salvaje.

ARTICULO 111. Es obligación del dueño de la mascota mantener limpia su Unidad Privativa en cuanto a heces, orina y demás desechos del animal, evitando los malos olores que pudieran molestar o incomodar a los demás Condóminos, Residentes, Visitantes, Invitados o Huéspedes.

ARTICULO 112. Serán facultades del Administrador en relación con las mascotas y en adición a las contenidas en otras secciones y artículos, las siguientes:

- a) Recoger y entregar a la autoridad o empresa responsable de control de animales, cualquier mascota que se encuentre libre en Áreas y/o Elementos Comunes;
- b) Denunciar a las autoridades competentes cualquier tipo de mascota que este prohibida por la ley;
- c) Exigir que se retire la mascota de manera permanente y/o cancelar la autorización de ingreso a cualquier mascota, cuando causen cualquier tipo de incomodidad o pongan en riesgo la higiene, el Equilibrio Ecológico, salubridad y/o seguridad del Conjunto Condominal y/o de las personas u otras mascotas o los afecte de cualquier manera a juicio del Administrador o genere Impacto Ambiental, incluyendo sin limitar en caso de ataque, pelea, o violencia. Los ruidos, ladridos y malos olores serán suficientes para que la mascota sea desalojada del Condominio Maestro La Mandarina.
- d) Imponer sanción económica, por violar algún artículo de esta sección.

ARTÍCULO 113. La totalidad de disposiciones previstas en la presente Sección aplica a los caballos que posean Condóminos, Sub-Condóminos, Residentes, Huéspedes, Dependientes y Visitantes, ya sea en sus Unidades Privativas, Sub-Unidades Privativas o en cualquier amenidad o instalación del Club Residencial Mandarina y/o Club Ecuestre. Por ningún motivo los caballos podrán estar sueltos, libres, amarrados en espacios no destinados a ello, y siempre deberán caminar o transitar por los senderos exclusivos para caballos, o en su caso, en la playa y en la zona federal marítimo terrestre.

En todo momento se deberá cabalgar a la velocidad máxima indicada en el sendero exclusivo para caballos. En caso de no mencionarse, está deberá ser de 10 km/hr, quedando estrictamente prohibido galopar arriba de dicha velocidad.

En la playa y en la zona federal marítimo terrestre, se podrá cabalgar en un horario comprendido entre las 5:00 hrs y las 7:00 hrs, y siempre a un máximo de 15 km/hr. Fuera de ese horario, los caballos deberán siempre ser controlados para caminata debajo de los 6 km/hr.

SECCIÓN NOVENA

SANCIONES

ARTÍCULO 114. El Administrador y/o el Comité de Vigilancia, para hacer cumplir el presente Reglamento y las normas u ordenamientos futuros en el Conjunto Condominal, podrá sin estar obligado a ello, valerse de las siguientes medidas, que podrán imponerse separada o conjuntamente:

- a. Amonestaciones verbales;
- b. Amonestaciones escritas;
- c. Restricción en el uso de Áreas Públicas y/o Áreas Comunes;
- d. Suspensión de Servicios al infractor, incluyendo servicios prestados por terceros contratados por el Administrador, servicios branded y/o residence mandatory services y/o servicios obligatorios en las residencias; y/o
- e. Sanciones Económicas.

ARTÍCULO 115. El incumplimiento a las disposiciones de este Reglamento podrá, sin estar obligado a ello, ser sancionado con cualquiera de las medidas anteriormente previstas, y en cuanto a las sanciones económicas, estas consistirán en multas que se aplicarán de acuerdo con los criterios razonables del Administrador y/o del Comité de Vigilancia en función de su naturaleza, proporcionalidad y reincidencia, si bien los citados criterios estarán basados en lo siguiente:

- a. Por una falta que afecte a la tranquilidad o la comodidad en el Conjunto Condominal, podrá aplicarse una multa por el equivalente a 1 (una) Cuota Ordinaria mensual vigente al momento del incumplimiento, aplicable al Condómino o Sub-Condominio infractor;
- b. Por una falta que afecte el estado físico de alguna instalación, Infraestructura o activo del Conjunto Condominal, sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de las personas, se podrá aplicar una multa por el monto que resulte mayor entre (i) el costo de la reparación de las instalaciones afectadas, con el proveedor que decida el Administrador y/o el Comité de Vigilancia; y (ii) a 2 (dos) Cuotas Ordinarias mensuales vigentes al momento del incumplimiento, aplicables al Condómino o Sub-Condominio infractor;
- c. Por aquellas faltas pongan en riesgo la seguridad de las personas en el Conjunto Condominal, se aplicará multa por el equivalente a 3 (tres) Cuotas Ordinarias mensuales vigentes al momento del incumplimiento, aplicables al Condómino o Sub-Condominio infractor;

ARTÍCULO 116. Los Condóminos, serán obligados solidarios junto con sus Invitados y/o Sub-Condóminos y/o Dependientes y/o Residentes y/o proveedores, respecto de (i) daños ocasionados en el Conjunto Condominal y/o Intereses Comunes; (ii) los incumplimientos de estos al Reglamento y a los permisos y autorizaciones y concesiones del Conjunto Condominal; y (iii) las Sanciones aplicables y el pago de las multas o penas convencionales aplicables a su incumplimiento. En estos casos, se considerará incumplimiento del Condómino relacionado al infractor de que se trate. El Condómino que haya infringido permisos, autorizaciones, concesiones o disposiciones aplicables al Conjunto Condominal o cuyo Invitado, Dependiente o Visitante infrinja, deberá mantener al Conjunto Condominal, al Administrador, al Constituyente y a los demás Condóminos, en paz y a salvo de cualquier multa, pena, gastos, costos y juicios ocasionados por dicha infracción o incumplimiento. En caso de que el Conjunto Condominal y/o el Administrador y/o el Constituyente y/o el titular del permiso o autorización de que se trate deba pagar la multa o asumir la responsabilidad frente a la autoridad, el Administrador podrá cubrir dichos montos del Fondo de Reserva, Gastos Extraordinarios y Garantía y posteriormente exigir el pago y reembolso al Condómino responsable e infractor;

ARTÍCULO 117. El Administrador y/o Comité Vigilancia podrá, sin estar obligados a ello, resolver respecto del inicio de acciones civiles correspondientes para exigir al infractor que incumpla con las obligaciones establecidas en el presente Reglamento, el cumplimiento forzoso de dichas obligaciones.

ARTÍCULO 118. Las Sanciones aquí previstas, serán con independencia de las sanciones administrativas, civiles y/o penales que pudieran imponer las autoridades competentes por violaciones a ordenamientos públicos.

ARTÍCULO 119. El Administrador y/o el Comité de Vigilancia tendrán la facultad de emitir de tiempo en tiempo disposiciones obligatorias para los Condóminos, Residentes, Invitados y Visitantes, de carácter general y de aplicación en el Conjunto Condominal, que especifiquen actos y/o conductas prohibidas y sus correspondientes sanciones, con el simple requisito de publicarlas con un mínimo de 30 (treinta) días previos a su inicio de vigencia, en lugares públicos del Conjunto Condominal.

ARTÍCULO 120. Independientemente de los recursos establecidos en este Reglamento, el Condómino que deje de pagar oportunamente las Cuotas o cualquier cantidad pagadera en términos de los Documentos del Conjunto Condominal, deberá cubrir intereses moratorios en términos de lo previsto en el artículo 15 del presente Reglamento. Cuando el Conjunto Condominal deba pagar alguna pena, sanción, interés, accesorio, actualización recargo o cualquier tipo de monto adicional por incumplimiento de alguna obligación y dicho incumplimiento fue consecuencia de la conducta u omisión directamente atribuible a uno o más Condóminos, el Administrador cobrará dichas cantidades al(los) Condominio(s) incumplido.

Los pagos realizados por los Condóminos se aplicarán en el siguiente orden: (i) sanciones, (ii) reembolsos por incumplimientos, (iii) intereses, (iv) Cuotas atrasadas o pendientes de pago; (v) Cuotas corrientes exigibles; y por último a (vi) Cuotas Ordinarias futuras.

ARTÍCULO 121. El Condómino que de manera reiterada deje de cumplir con sus obligaciones derivadas de este Reglamento, será responsable de los daños causados a terceros, y podrá ser demandado para obligarlo a vender su Unidad Privativa, en subasta pública.

ARTÍCULO 122. El Administrador o el Comité de Vigilancia están autorizados para ejercer cualquier acción legal necesaria para suspender cualquier proyecto de construcción que no haya sido aprobado por escrito por el Comité Técnico de Construcción, o el cual no se esté llevando a cabo de acuerdo con el Reglamento de Construcción.

SECCIÓN DÉCIMA

RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y JURISDICCIÓN

ARTÍCULO 123. En caso de cualquier controversia o desacuerdo que surja de o esté relacionada con la implementación o cumplimiento de este Reglamento, los Condóminos involucrados y el Administrador harán sus mejores esfuerzos para resolver la controversia mediante pláticas y negociaciones bajo los principios de la buena fe y la buena vecindad.

En cualquier momento durante la negociación de cualquier controversia, los involucrados podrán someter esa controversia al Comité de Vigilancia para su resolución.

ARTÍCULO 124. Para todo lo relativo a la interpretación de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como para cualquier controversia relacionada con el mismo, que no haya sido solucionada en los términos del artículo inmediato anterior, los Condóminos acuerdan someterse a la legislación aplicable en el estado de Nayarit y a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Tepic, Nayarit, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiese corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros.