

LA JOLLA DE LOS CABOS
ASOCIACIÓN ADMINISTRADORA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
DEL ÁREA CONDOMINIAL I, SECCIONES A Y B DEL DESARROLLO TURÍSTICO
LA JOLLA DE LOS CABOS, ASOCIACIÓN CIVIL.

REGLAMENTO GENERAL

El presente Reglamento General de la Asociación Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio del Área Condominial I, Secciones A y B del Desarrollo Turístico La Jolla de Los Cabos, Asociación Civil, se emite en base a los siguientes fundamentos normativos de carácter privado y público vigentes:

En base a los artículos 16 y 18 de los Estatutos constitutivos de la Asociación Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio del Área Condominial I, Secciones A y B del Desarrollo Turístico La Jolla de Los Cabos, Asociación Civil;

En base a los incisos E), Q) y R) del artículo 77 del Reglamento del Régimen de Propiedad en Condominio del Área Condominial I, Secciones A y B del Desarrollo Turístico La Jolla de Los Cabos; y

En base a la fracción XVI del artículo 40 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Baja California Sur.

El presente reglamento lo deberán leer y respetar todos los Condóminos y por personas que visiten las instalaciones que integran el Régimen de Propiedad en Condominio del Área Condominial I, Secciones A y B del Desarrollo Turístico La Jolla de Los Cabos, también conocido entre los Condóminos como Cluster I (integrado por los edificios C, D, E, F, G, e I) sin excepción.

DISPOSICIONES GENERALES

1. No se permiten mascotas en el Condominio.
2. No se podrán colgar toallas, ropa u otros artículos de los pasamanos de las terrazas u otros lugares que puedan ser vistos desde las áreas públicas. No deberán ser visibles desde las áreas públicas objetos como colgadores, tendederos o percheros.
3. No se podrá instalar ninguna antena para uso personal que esté a la vista de las áreas públicas o los vecinos.
4. No se podrá instalar en el Condominio o sus alrededores, ningún equipo, maquinaria o sustancia que cause o pueda causar algún daño, riesgo para la salud o molestia.

5. No se podrá verter aceite o grasa en los drenajes de los fregaderos. Parte de nuestras aguas residuales se reciclan para irrigación. El aceite y la grasa no son compatibles con este proceso.
6. No se permiten ruidos que molesten a los vecinos. No se permiten fiestas en las áreas comunes después de las 10 p.m.
7. No se permiten juegos con balón en ninguna parte, excepto en la playa.
8. No se permite andar en patineta o patines o andar en bicicleta en los pasillos.
9. A los condóminos que violen el presente Reglamento General, después de recibir un aviso apropiado de las infracciones al reglamento, se les impondrá una penalidad diaria de \$100.00 [cien] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, equiparables a cuotas de mantenimiento, generándose hasta el día efectivo de pago de dicha penalidad por el Condómino.

I. Alberca.

1. El horario de la alberca es de 7 a.m. a las 10 p.m.
2. No se permiten objetos de vidrio, cerámica u objetos cortantes en las áreas de la alberca.
3. No se permiten juegos con balón o similares en las albercas.
4. El uso de las albercas y el mobiliario de las albercas del Condominio únicamente se permite a los Condóminos, huéspedes de Condóminos y arrendatarios de los Condóminos.
5. Se deberán mostrar etiquetas válidas para alberca cuando se usen las albercas del Condominio.
6. No se podrá quitar el mobiliario de la alberca de sus respectivas áreas.
7. Personas menores de 14 años deberán estar acompañadas de un adulto cuando usen la alberca.
8. No se permitirán niños en la alberca que no puedan controlar sus funciones fisiológicas si no usan un pañal para nadar apropiado.

II. Estacionamiento.

1. Los Condóminos, huéspedes, arrendatarios y contratistas deberán registrar sus vehículo(s) en la caseta de seguridad y obtener una tarjeta de vehículo apropiada. Dichas tarjetas se deberán exhibir cuando entren o se estacionen en las áreas de estacionamiento del Condominio.
2. Únicamente se permite un vehículo por condominio ocupado, ya sea Condómino, huésped o arrendatario.
3. Los vehículos estacionados en el área por más de tres (3) días sin el permiso del Gerente, cuando el propietario, huésped o arrendatario no estén en La Jolla, así como los vehículos estacionados que violen el presente reglamento, se remolcarán a costo del dueño, al corralón de la policía local o al área de estacionamiento en la parte superior.

4. Si un vehículo está sin funcionar por un periodo de más de tres (3) días, será remolcado fuera de la propiedad.
5. Un Condómino estará en mora si no se paga las cuotas, multas o penalidades del Condómino o cualquier parte de la unidad condominial. Cualquier permiso de estacionamiento que exista de esa unidad en mora podrá ser revocado y no se le otorgará ningún privilegio de estacionamiento a esa unidad morosa.
6. Se cuenta con estacionamiento para vehículos por periodos largos en el estacionamiento cercado en la parte superior.
7. No se permite estacionar botes, trailers y campers (campers que sean de un tamaño mayor a un vehículo) en el área residencial del Condominio, excepto para carga y descarga.
8. Únicamente se permite estacionarse en las áreas marcadas con líneas como áreas "PERMITIDAS" del Condominio.
9. Los vehículos estacionados que violen el presente reglamento se remolcarán fuera de la propiedad, con cargo al propietario, al corralón de la policía local o al estacionamiento superior.

III. Lavandería.

Los cuartos de lavandería son para el uso exclusivo de los **Condóminos residentes**. No se permitirá su uso para:

- a. Mucamas;
- b. Arrendatarios;
- c. Huéspedes; y
- d. Familiares.

1. Todos los Condóminos recibirán un código que les permitirá el acceso a los cuartos de lavandería (Edificios C, E y F).
2. Cada cuarto de lavandería tendrá un horario mensual colocado en la puerta y los Condóminos podrán reservar sus tiempos para lavar. El horario de los cuartos de lavandería son de 9 a.m. a 6 p.m., de domingo a sábado.
3. Cualesquier infracciones podrán resultar en una penalidad diaria de \$100.00 [cien] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, hasta el día efectivo de pago de dicha penalidad por el Condómino y la pérdida del privilegio de uso del cuarto de lavandería.

IV. Alteraciones en el Condominio.

Cada Condómino es responsable por los daños incurridos a las instalaciones del Condominio como resultado de las acciones o decisiones de los Condóminos (Estatutos, Artículo 12).

1. A todos los Condóminos, sus contratistas y agentes que tengan la intención de reparar, mejorar, limpiar o llevar a cabo construcciones en o alrededor de sus condominios por un costo igual o que no exceda \$1,000.00 [un mil] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, se les requiere que, antes de iniciar las obras:
 - a. Obtengan permiso por escrito del Consejo Directivo; y
 - b. Hagan un depósito con el Administrador de lo que sea menor del 15% del trabajo o \$500.00 [quinientos] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
2. El resto del depósito, después de cubrir los costos por reparación de daños, si los hubiese, se le regresará al Condómino una vez que se termine el trabajo.
3. En caso de que el daño sea mayor a la cantidad del depósito, se le cobrará la diferencia al Condómino como una parte agregada de su cuota de mantenimiento.

Un Condómino no podrá hacer alteraciones que impacten incorrectamente la apariencia exterior del edificio (Estatutos, Artículo 22).

1. Un Condómino que lleve a cabo alteraciones que puedan cambiar la apariencia exterior del edificio:
 - a. Se requiere que presente un plano de la alteración al Consejo Directivo para su aprobación.
 - b. Una vez que se tenga dicha aprobación el Condómino proporcionará al Administrador un depósito de lo que sea menor del 20% del costo de la alteración o \$200.00 [doscientos] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
2. El resto del depósito, después de cubrir los costos del daño, si los hubiese, se le regresará al Condómino a la terminación del trabajo.
3. En caso de que el daño sea mayor a la cantidad depositada, se le cobrará la diferencia al Condómino como una parte agregada de su cuota de mantenimiento.

Sobre las Modificaciones Estructurales Planeadas

1. Cualquier modificación a la integridad de los muros existentes deberá ser aprobada por el Administrador y deberá tener la aprobación de un ingeniero estructural elegido por la Jolla antes de iniciar cualquier trabajo sobre el proyecto.
2. Para proyectos que incorporen modificaciones estructurales, el Condómino deberá hacer un depósito con el Administrador de \$7,500.00 [siete mil, quinientos] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ó 15% de la cantidad contratada del proyecto, lo que sea menor, el cual se le regresará (menos el costo de la Asociación de Condóminos por inspecciones y reparaciones) una vez que se haya terminado satisfactoriamente el proyecto.

3. Cualquier incumplimiento al presente Reglamento sobre Alteraciones al Condominio estará sujeto a multas hasta por \$10,000.00 [diez mil] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, a discreción del Consejo Directivo.

V. Contratistas.

1. El presente reglamento aplica a todos los contratistas y trabajadores de cualquier tipo contratados ya sea por Condóminos de La Jolla, administradores que representen a los Condóminos, arquitectos u otros quienes hayan sido empleados por los Condóminos o sus administradores o por el personal de La Jolla. En el presente se hará referencia a éstos colectivamente como los "Contratistas.
2. Para que se le permita a un Contratista llevar a cabo trabajos en cualquier parte del área integrante del Condominio, incluyendo las unidades privativas y las áreas comunes, dicho Contratista deberá firmar un registro indicando que acuerda obedecer el presente Reglamento. Los Contratistas que estén de acuerdo con el presente reglamento, quienes no lo hayan violado y quienes no hayan creado una reputación negativa en relación a su mano de obra y su trato con los Condóminos de La Jolla y el personal, serán incluidos en una lista de Contratistas Preferidos de La Jolla, la que se mantendrá en la oficina de La Jolla y se subirá a la página web de La Jolla.
3. Por cada trabajo, ya sea contratado formalmente o no, antes de iniciar la obra, el Contratista deberá registrarse en la oficina, especificando los detalles de la obra, incluyendo:
 - a. Una descripción de la obra a realizarse y el área o unidad(es) involucrada.
 - b. Quién contrató la obra y en representación de quién.
 - c. Cuándo inicia la obra y cuando se tiene programado terminarla.
 - d. Las horas del día en que trabajarán los obreros.
 - e. El número de trabajadores que se espera tener en la obra.
 - f. Requerimientos de estacionamiento.
 - g. Otra información pertinente dependiendo de la naturaleza de la obra.
4. El Contratista deberá obtener permiso por escrito del Administrador o su designado antes de iniciar la obra. El Administrador dará su permiso, sujeto a:
 - a. Que el Contratista se registre y acuerde a obedecer el presente Reglamento.
 - b. El Condómino haya pagado cualesquier depósitos, si los hubiese, que se requieran por anticipado del Contratista que inicie el trabajo.
 - c. El trabajo se haga de conformidad con la arquitectura y decoración de La Jolla.
 - d. Que las fechas y horas de trabajo no sean contrarias a lo que está permitido en el presente Reglamento.
5. El Administrador informará al personal de seguridad sobre el particular del trabajo del Contratista para que seguridad pueda monitorear si la implementación de la

obra sigue dentro del presente Reglamento. El Administrador desalojará a los Contratistas que trabajen en La Jolla y que violen el presente Reglamento. Los actos de violencia o robo cometidos por cualquiera de la cuadrilla de trabajo serán reportados a la policía inmediatamente.

6. Excepto por situaciones de emergencia, no se permiten trabajos contratados, así como los no contratados, que molesten a los otros residentes de la Jolla, excepto durante el periodo del 1 de mayo al 31 de octubre de cualquier año. Durante el periodo permitido durante el día, en el cual se permiten dichas molestias es de las 7 a.m. a las 7 p.m.
7. Las situaciones de emergencia que requieran atención inmediata se registrarán ante el Administrador tan pronto como sea posible.
8. En caso de que las situaciones de emergencia requieran actividades de ruido molesto por parte de los trabajadores, se les notificará a los vecinos inmediatos por parte de la persona a cargo o su designado y se valorará la naturaleza de la emergencia y la duración esperada del periodo de molestia.
9. Cuando el trabajo involucre trabajadores en la superficie de los techos con teja, se deberá hacer de una manera que no dañe las tejas o las sub-superficies del techo. Los gastos que resulten de los daños a las tejas o el techo causados por los trabajadores, se le cargarán al Condómino.
10. Cuando el trabajo involucre el corte de electricidad o agua a las unidades colindantes, se deberá notificar a los residentes de estas unidades con 24 horas de anticipación y se les informará de la duración esperada del corte.
11. El Contratista sacará la basura y otros escombros de la construcción dentro de 24 horas.
12. Bajo ninguna circunstancia ningún escombro de construcción se deberá desalojar en el drenaje del complejo del Condominio. Los gastos de reparación de dichos daños al sistema de agua o drenaje se cargará al Condómino.
13. Cualquier modificación a la integridad de los muros existentes la deberá aprobar el Administrador y deberá tener la aprobación de un ingeniero estructural elegido por la Jolla antes de iniciar cualquier trabajo sobre el proyecto. Para proyectos que incorporen modificaciones estructurales, el Condómino deberá hacer un depósito con el Administrador de \$7,500.00 [siete mil, quinientos] dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América ó 15% de la cantidad contratada del proyecto, lo que sea menor, el cual se le regresará (menos el costo de la Asociación de Condóminos por inspecciones y reparaciones) una vez que se haya terminado el proyecto satisfactoriamente.
14. Los vehículos usados por los contratistas o sus empleados deberán registrarse en la oficina de la Asociación de Condóminos y mostrar un permiso de estacionamiento de contratista en el parabrisas frontal para poder estacionarse en las instalaciones.

VI. Luces en Terrazas.

1. Ninguna lámpara deberá ser visible desde las áreas comunes del complejo. Cualquier luminaria extra deberá ser instalada desde la parte interior de la pared exterior de la terraza.
2. Cualquier cambio a la iluminación de las terrazas deberá ser aprobada por el Comité de Directores con motivo de que el dueño este consciente de las reglas concernientes a ella y solo deberá ser realizada durante el periodo de remodelación comprendido entre el 1 de Mayo y 31 de Octubre.

VII. Instalación de Abanicos de Techo en Terrazas.

1. Ningún tipo de lámpara deberá ser incluida en el abanico de techo. En caso que un dueño desee contar con luz extra dentro de su terraza, deberá ajustarse a las reglas establecidas dentro del apartado "Luces en Terrazas".
2. Cualquier instalación de abanico de techo deberá ser aprobada por el Comité de Directores con el fin de mantener el control arquitectónico en el complejo.
3. La instalación del abanico de techo podrá ser realizada únicamente durante el periodo de construcción comprendido entre el 1 de Mayo y el 31 de Octubre.

VIII. Ocupantes No Propietarios.

Se hace referencia en el presente a los Ocupantes No Propietarios como "Huéspedes".

1. A su llegada, los huéspedes deben registrarse en la caseta de seguridad para:
 - a. Proporcionar sus nombres, unidad condominial, periodo de estancia.
 - b. Obtener una tarjeta de estacionamiento temporal (renovable cada semana) si se tiene intención de estacionar un vehículo.
 - c. Obtener una copia del presente Reglamento y un folleto sobre las Preguntas Más Frecuentes.
 - d. Conozcan el procedimiento de compra de garrafones de agua.
2. Los huéspedes deben reconocer que el personal de la oficina no está para servir a los huéspedes. Es responsabilidad del propietario del Condominio o administrador darle al huésped cualquier información u otras necesidades.
3. Los huéspedes no pueden tener mascotas en el Condominio que ocupen o en ninguna otra parte de las instalaciones de La Jolla. Si se viola esta regla, el Condómino será multado.
4. Los huéspedes podrán estacionar un vehículo en el área cercana al Condominio que ocupen. El vehículo deberá tener una tarjeta de estacionamiento firmada y sellada, colgada al espejo retrovisor. Los carros que no muestren una tarjeta de estacionamiento válida serán remolcados, con cargo al huésped, al corralón de policía de San José.
5. Los huéspedes y sus visitantes deberán obedecer el presente Reglamento General. Es responsabilidad del propietario del Condominio o del administrador, no de la oficina, de proporcionar a los huéspedes la llave del Condominio. Es responsabilidad del Huésped regresar la llave al Condómino o al administrador y no a la oficina.

Lic. Ileana Ceseña García Formentí.

Representante legal de la Asociación Administradora del Régimen de Propiedad en Condominio del Área Condominial I, Secciones A y B del Desarrollo Turístico La Jolla de Los Cabos, Asociación Civil según escritura pública número 9,903 [nueve mil, novecientos tres], de fecha 9 [nueve] de abril de 2007 [dos mil, siete], otorgada ante la fe del licenciado José Rubén Arechiga de la Peña, Notario Público número diez del Estado de Baja California Sur.