

## **REGLAS OFICIALES, REGULACIONES, MULTAS Y PENAS CONVENCIONALES DE LA ASOCIACIÓN OCEANA DE ROSARITO OCDM, A.C.**

Bajo la autoridad otorgada dentro del Código Civil Mexicano, la Ley del Condominio de Baja California, el Reglamento de Oceana de Rosarito OCDM y los Estatutos de Oceana de Rosarito, el Consejo Directivo en ejercicio de su autoridad tiene a bien crear las siguientes Reglas, Regulaciones, Multas y Penas Convencionales.

Las siguientes Reglas, Regulaciones, Multas y Penas Convencionales aplican para todos los propietarios de unidades de la asociación, invitados de los propietarios de unidades, arrendatarios de propietarios de unidades y todo aquel que entre a la propiedad de la Asociación Civil sea o no en la presencia del propietario de unidad, sin perjuicio de nacionalidad, raza, color credo y sexo o religión.

### **COACCIÓN DE PAGOS VENCIDOS**

El siguiente capítulo aplica a todas las contribuciones, cuotas y cargas que incluyen mas no se limitan a:

1. Cuotas de Fideicomiso;
2. Impuesto de Propiedad;
3. Cuotas del Fondo de Reserva;
4. Cuotas de Mantenimiento;
5. Cargas especiales.

AHORA, ENTONCES, SE RESUELVE, que por cada mes de cuotas no pagadas dentro de los siguientes diez (10) días que sigan al día en que dicho pago se venció y se torno exigible, se hará un cargo adicional de intereses moratorios de 1.5% mensuales.

ADEMÁS SE RESUELVE, que al Consejo de Administración, al Administrador, al Presidente y al Tesorero por medio de la presente se les otorga un poder especial para pleitos y cobranzas para iniciar cualquier procedimiento legal relacionado en pro de los pagos totales de las obligaciones, intereses y penalidades en contra de los deudores de la Asociación.

ADEMÁS SE RESUELVE, que al propietario de una unidad (incluyendo el desarrollador dueño de unidad) que haya incumplido con el pago de sus cuotas, desde la fecha en que legalmente la obligación se venció volviéndose exigible (de acuerdo con La Ley de Condominios de Baja California y los Estatutos, **es el primer día de cada mes, haya sido o no, facturado**) será sujeto a una penalidad en la cantidad equivalente al 10% (diez por ciento) del total de las obligaciones no pagadas mas intereses.

ADEMÁS SE RESUELVE, que en el supuesto de que al propietario de una unidad, habiendo sido éste, notificado de la falta de pago de sus cuotas, así como de las penalidades, determine pagar sus obligaciones atrasadas antes del décimo (10) día del siguiente mes (cuarenta días después de la fecha de vencimiento), el cincuenta por ciento (50%) de la penalidad total será automáticamente anulada.

ADEMÁS SE RESUELVE, que el propietario de la unidad será también requerido a pagar el costo total de todas las cuotas legales incurridas en cualquier manera por los intentos de cobro de dichas obligaciones, intereses o penalidades atrasadas incluyendo, pero sin limitarse a, las llamadas telefónicas, la escritura de cartas, la transportación, los honorarios de abogados, los costos de tribunales, y cualquier otro costo razonablemente relacionado con la Asociación en su esfuerzo por hacer cumplir estas obligaciones.

ADEMÁS SE RESUELVE, que el Consejo de Administración por medio del presente documento otorga al Administrador y al Presidente un Poder especial para restringir de forma individual a un propietario de unidad, a los ocupantes de la unidad el propietario, a los invitados del propietario de unidad, o a los inquilinos del propietario de unidad, el uso de las áreas comunes que no sean aquellas instalaciones razonablemente relacionadas con la obtención de acceso y salida del estacionamiento y/o el uso de la unidad individual del propietario de unidad.

ADEMÁS SE RESUELVE, que de acuerdo con los Estatutos, cualquier propietario de unidad en atraso de los pagos de las obligaciones se verá imposibilitado para votar en toda junta ante la Asamblea, ya sea durante una junta de la Asamblea o bajo una "acción sin junta" de acuerdo con los Estatutos. No se requerirá de notificaciones posteriores a dichos propietarios que no paguen sus cuotas.

ADEMÁS SE RESUELVE, que por medio de este documento se autoriza y se permite al Administrador y/o al Presidente que publique los nombres y los números de unidad de los propietarios de unidad que no pagan obligaciones en un lugar público dentro del desarrollo.

ADEMÁS SE RESUELVE, que en el supuesto de que "circunstancias especiales" que puedan dar lugar "**excusa justificada**" para el pago tardío de las obligaciones por parte de cualquier propietario de unidad, el Consejo de Administración, el Presidente o el Administrador, por medio del presente reciben **autorización para anular**, ya sea en su total o parcialmente, los intereses, las penalidades, las sanciones u otros costos relacionados anteriormente especificados si, a su discreción, la equidad y la justicia justificaran la anulación y el no cumplimiento con esta estipulación. Dichas justificaciones podrán incluir de forma enunciativa más no limitativa, razón suficiente de que el miembro que no paga sus obligaciones no recibió las facturas en cuestión, por enfermedad, por una emergencia familiar, por dificultades económicas temporales, etc.

ADEMÁS SE RESUELVE, que el Consejo de Administración, el Presidente o el Administrador por este conducto se autorizan para asumir este compromiso, a su discreción, de la forma que consideren apropiada, dadas las circunstancias específicas que puedan existir, y a su vez justificar la justa condonación de los intereses, penalidades, sanciones, avisos públicos, restricción del uso de áreas públicas y costos que se deriven del hacer que se cumplan las obligaciones.

#### REGLAMENTO DE LA ALBERCA

1. No se permitirá la entrada a la alberca o al área del jacuzzi a niños menores de 12 (doce) años de edad

sin contar con la presencia de un adulto que supervise a dichos niños.

2. Se deberá contar por lo menos con 1 (un) adulto que sea estrictamente responsable de la supervisión de un máximo de 4 (cuatro) niños.
3. No se permiten juegos rudos, ni ninguna otra actividad peligrosa.
4. No se permiten flotadores (por ejemplo tablas de surfear grandes o pequeñas) con excepción de aquéllas generalmente utilizadas por los adultos para flotar y asolearse.
5. No correr, aventarse agua, empujar, arrojar objetos dentro o alrededor del área inmediata de la alberca o el jacuzzi.
6. No se permiten objetos de vidrio u objetos que se puedan quebrar dentro de o alrededor del área de la alberca o jacuzzi.
7. No se permite tocar música a volumen excesivo, gritar, hacer ruido ni otras actividades o juegos irritantes que interfieran irracionalmente con el uso y goce del área de la alberca o jacuzzi de terceras personas.
8. Todos los individuos que abandonen el área de la alberca o jacuzzi para ingresar al edificio, deberán de abstenerse de escurrir agua dentro del edificio.
9. Todo aquél individuo que sea advertido en dos ocasiones por parte de un guardia, o quien haya sido reportado por escrito por un propietario u ocupante autorizado de haber disturbado el goce pacífico de las instalaciones, quedará sujeto a un audiencia ante el Consejo de Administración a causa de una infracción que será automáticamente penalizada.
10. Todos los niños y adultos, sean o no propietarios, huéspedes de propietarios, hijos de propietarios o inquilinos, **deberán de obedecer a los guardias y tratarlos con respeto** (aunque consideren que los guardias tengan o no la razón). Se solicita que los guardias se comuniquen directamente con el individuo cuyo comportamiento es cuestionable. Sin embargo, si se cuenta con la presencia de uno de los padres o un adulto supervisor, aquel individuo los identificará de buena manera y le prestarán al guardia su completa cooperación y respeto. (Por supuesto el reglamento para los guardias requerirá que todos los guardias traten a toda persona que se encuentre legalmente en las instalaciones, sin importar su condición como propietario de unidad, hijo, nieto, invitado, inquilino de corto o largo plazo, **con el mismo respeto y dignidad sin importar su nacionalidad, raza, color, credo, religión o sexo.**)

Lenguaje abusivo, amenazas o comportamiento amenazante hacia los guardias, será considerada como una **"infracción significativa"**.

## **REGLAS DEL JACUZZI**

Las mismas reglas que aplican para el uso de la alberca, por lo general se emplean para el uso del Jacuzzi.

1. Los niños menores de 16 años de edad no podrán utilizar el jacuzzi bajo ninguna circunstancia.
2. No deberá haber más de 10 (diez) individuos en ningún momento en el Jacuzzi.
3. Todo individuo que sea amonestado en dos ocasiones por un guardia (y, que además exista un informe de ello firmado por el guardia) o que haya sido reportado por escrito y firmado por un propietario o ocupante autorizado, afirmando que el individuo ha perturbado el goce tranquilo de las instalaciones, quedará sujeto a una audiencia por parte del Consejo de Administración por causa de una infracción que deberá multarse automáticamente.

## **Fiestas en la Casa Club.**

1. La Casa Club/Salón recreativo también se encuentra generalmente disponible para fiestas. Es posible obtener el uso exclusivo de la Casa Club reservándola por anticipado a través de la oficina de la asociación. Un depósito de \$100 se requiere por posibles daños, además de la limpieza tras el uso. Si no existen daños, se reembolsaran \$75, los \$25 restantes son utilizados para pagar a la asociación electricidad, agua, drenaje y limpieza. La Casa Club/Salón recreativo no se deberá reservar bajo términos que excluyan el uso de otros propietarios en domingos o cualquier día festivo mexicano o norteamericano. En circunstancias extraordinarias (por ejemplo, una boda) se podrá hacer una excepción si así lo aprueba la Asociación a través del voto de los miembros del Consejo de Administración debidamente electos. Se deberá solicitar dicha aprobación con por lo menos **35 (treinta y cinco)** días de anticipación al evento;
2. Los propietarios solo tendrán una junta o fiesta para otros propietarios sin hacer el depósito siempre y cuando algún propietario asuma la responsabilidad de limpiar después de su uso;
3. Se publicará en los murales de avisos de las torres un aviso oficial con respecto a la reservación de la Casa Club con por lo menos 4 (cuatro) horas de anticipación al evento.

## **Otros eventos.**

No se permitirán actividades comerciales o semicomerciales (por ejemplo, reuniones de los clubes de la comunidad). La excepción a este estatuto podría ser un evento patrocinado, permitido y contemplado por la Asociación por medio del voto de los miembros del Consejo de Administración debidamente electos. Se deberá solicitar dicha aprobación con por lo menos 35 (treinta y cinco) días de anticipación a la celebración del evento.

## **ELEVADORES**

Queda prohibido todo tipo de juego rudo dentro del elevador. Cualquier retiro o daño a los avisos, o cualquier otra actividad destructiva, será considerada como una infracción significativa (véase lo siguiente).

## **ANEXOS AL EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS**

No se deberán realizar anexos (como antenas parabólicas o de satélite) a los edificios sin el previo consentimiento del Gerente. La instalación de cualquier equipo exterior deberá realizarlo un técnico competente y toda instalación deberá aprobarla el gerente de mantenimiento al momento de su terminación, para asegurarse que:

- No se haya dañado el edificio.
- No se altere la apariencia del edificio.
- Es seguro y no se desprenderá a causa de vientos fuertes.

Las formas necesarias para la instalaciones, aplicaciones y la aprobación de anexos, se encuentran disponibles en la oficina.

## **Balcones.**

1. No se permite ningún objeto en absoluto que cuelgue de las barandas de los balcones (por ejemplo, toallas puestas a secar, trajes de baño, etc.). De la misma forma, no se deberán de utilizar los balcones como área de almacenamiento de artículos de propiedad personal. Una excepción a esta regla podría ser un artículo que sea difícil, sino imposible, de visualizar desde otras unidades y que **ningún otro propietario de unidad presente una queja por escrito y firmada** con respecto al almacenamiento o existencia de tal artículo.

Queda estrictamente prohibido derramar cualquier material a un balcón inferior

2. No utilice su balcón como área de almacenamiento, sólo se permiten sillas de exterior. Haga los arreglos pertinentes para guardar bicicletas, etc. en algún lugar.
4. No haga parrilladas en el balcón; es peligroso para las personas que se encuentran bajo Usted. Utilice los asadores que se encuentran ubicados en la Casa Club o en la playa.
5. No arroje nada desde su balcón; repetimos, es peligroso para aquéllos que se encuentran bajo Usted.

### **Ventanas y puertas:**

No se permitirán los cambios de dimensiones, ubicación o color, así como puertas de screen. Tampoco se aceptarán avisos o anuncios sin el previo consentimiento de; Consejo Directivo; se impondrán multas a los propietarios que no cumplan con esta regla de por lo menos \$100.00 dólares por día a partir de que se notifique hasta su retiro.

### **MASCOTAS**

Todos los perros deben de permanecer amarrados dentro del terreno del complejo.

Recoja las suciedades de su perro. De lo contrario, Usted será acreedor a una multa. Las heces fecales de los perros son desagradables a la vista, dañan el follaje de las plantas y representan un riesgo para la salud. Los empleados de la Asociación no fueron contratados para limpiar lo que Usted o su perro ensucien. Una vez más, se debe de aplicar la Regla de Oro. Las mascotas deberán defecar ya sea durante el paseo del perro o en la playa. **Usted será multado si su mascota defeca en un área común.** Usted deberá de limpiar también las suciedades de su caballo.

### **FUMAR**

No se permite fumar cigarrillos, pipas ni puros en la oficina o en los pasillos o elevadores.

### **BASURA**

Toda la basura se deberá depositar en los contenedores disponibles al frente de cada torre, salvo que el objeto sea demasiado grande para que se desplace a los contenedores. Se deberá contener la basura en bolsas de plástico y amarrarlas adecuadamente. No se deberá tirar desperdicios crudos a menos de que se embolsen adecuadamente. Cualquier objeto que sea muy grande para caber dentro del contenedor deberá ser llevado al área de basura en el estacionamiento para su desecho.

### **ESTACIONAMIENTO**

1. Los Residentes tienen el derecho de estacionarse en cualquier espacio, excepto los dos garajes de estacionamiento donde los espacios son propiedad de ciertos condóminos;
2. Estacionarse de cualquier manera que se restrinja el flujo de trafica esta prohibido. Los vehículos estacionados ilegal o in apropiadamente serán sujetos de ser remolcados a costa de si propietario.
3. Los cajones de estacionamiento servirán únicamente para el estacionamiento de automóviles. Se prohíbe almacenar vehículos inoperables (por ejemplo vehículos que no se estén conduciendo, que no cuenten con su registro actualizado o que ostenten daños físicos obvios.) No se permite almacenar cajas, muebles, aparatos, partes de vehículos, u objetos de ninguna clase en las instalaciones del estacionamiento.

4. No deberán realizarse trabajos de carrocería o retiro de motor, etc. El uso de gasolina u otras sustancias flamables queda prohibido. Cada propietario u ocupante tendrá derecho de llevar a cabo servicios automotrices sencillos a sus vehículos de uso personal mientras que el desempeño de dichas actividades no perturbe o moleste a otros residentes. Las instalaciones deberán mantenerse limpias.
5. No se permitirá guardar en la propiedad ningún trailer, camper, casa móvil, motocicletas, camionetas (que no sean del tipo "pick-up"), ni automóviles inoperables, vehículos sin placas, "vans", lanchas o equipos similares. Todos los vehículos comerciales deberán limitarse a una rodado que no exceda 156 pulgadas y que no exceda de 250 pulgadas de largo. Una altura que no exceda de ocho punto cinco pies en los espacios abiertos de estacionamiento y el peso neto del vehículo no deberá de exceder de 10,000 libras. En caso de violación a esta regla, el vehículo en cuestión será remolcado a expensas del propietario.
6. No se permite el estacionamiento a largo plazo en la planta baja a aquellos propietarios que se ausentan por períodos de tiempo considerables. El estacionamiento a largo plazo se permite únicamente en el segundo piso. La Asociación no podrá hacerse responsable de la seguridad de su vehículo; por lo mismo es necesario que firme una liberación de responsabilidad previa al almacenamiento de su vehículo. Por favor consulte con la oficina del Administrador.
7. No existen áreas asignadas para el estacionamiento de discapacitados. Los guardias pueden ayudar a las personas discapacitadas para subirse y bajarse de sus automóviles.

#### **RUIDO EXCESIVO.**

1. Queda estrictamente prohibido el ruido, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, todo tipo de música, televisión, radio, fiestas, conversaciones, fuegos artificiales o cualquier otro tipo de actividad ruidosa que pueda, de manera previsible, entorpecer el uso y gozo razonablemente apacible de otro propietario de unidad. Por ejemplo: no deberá de tocarse música con las puertas corredizas de cristal de la unidad abiertas o en los balcones después de las 10:00 p.m.
2. No se permite el detonar cuetes o fuegos artificiales en o desde ninguna localidad dentro del desarrollo, incluyendo la Zona Federal detrás del complejo.

#### **CONDUCTA DE SENTIDO COMÚN.**

Si la conducta de un individuo interfiere con el uso y disfrute apacible de cualquier persona autorizada de permanecer en las instalaciones, los guardias se encuentran facultados para emitir citatorios y, de ser necesario, llamar a la Policía de Playas de Rosarito para que de forma inmediata hagan que cese la conducta indebida.

### **ACTIVIDADES INDECENTES**

Queda prohibido el comportamiento inadecuado que resulte impactante para las personas razonables (por ejemplo, la desnudez, el uso de lenguaje obsceno disonante, el trato abusivo a los guardias o a las autoridades, discusiones fuertes, peleas, amenazas de violencia física, violencia de cualquier tipo y por cualquier medio, juegos excesivamente rudos y actividades que pongan en peligro de sufrir un daño a cualquier porción de las áreas comunes de las instalaciones.

### **FUEGOS ARTIFICIALES**

Bajo ninguna circunstancia se permitirán los fuegos artificiales en los edificios o a una distancia de cien metros de los límites del complejo, o después de las 10:00 p.m. Los fuegos artificiales son peligrosos tanto para el usuario como para aquellas personas que se encuentran alrededor. Disturban la paz y tranquilidad del complejo; y los infractores serán multados.

### **OFICINAS**

La oficina es exclusivamente para asuntos de los propietarios. No se proporcionará información a inquilino alguno. Aquellos propietarios que renten sus unidades, deben de informar a sus inquilinos que no soliciten información en las oficinas.

### **DAÑOS A LAS INSTALACIONES**

El dañar o causar desperfectos de forma intencional será considerado como una "infracción muy significativa" y se penalizará (substancialmente, **pero no menos de cinco veces el costo real de la reparación**) con un costo mayor al costo real de la reparación.

### **MULTAS.**

El procedimiento a seguir en la aplicación de las multas es como sigue:

Nuestro sistema de multas se hará cumplir de conformidad con el siguiente procedimiento:

- 1.- Todo propietario recibirá una notificación por escrito como advertencia para que corrija la infracción en la que incurrió dentro de un período de cinco días, salvo que se presente un problema de responsabilidad, para el cual se requiere de un arreglo inmediato.
- 2.- Una segunda infracción del mismo tipo en el que se incurra, conllevará a una multa.
- 3.- Antes de que la multa se imponga, el propietario contará con cinco días más para responder de forma verbal al Consejo de Administración, en una junta que



se programa con regularidad, o de presentar una petición por escrito de que se lleve a cabo una Audiencia ante el Consejo con el propósito de apelar los cargos y solicitar la anulación de la multa. Si el Consejo no recibe respuesta alguna dentro de los cinco días posteriores al aviso, se imputará una multa al propietario.

- 4.- La multa será tipificada en el estado de cuenta mensual del propietario.
- 5.- Las multas ascenderán a \$50.00 por concepto de todas las infracciones descritas en el Reglamento, a menos de que exista un disturbio mayor de la tranquilidad que requiera de la intervención de la Policía u otras infracciones que el Consejo así determine. En estas situaciones la multa ascenderá a \$100.00.
- 6.- Las infracciones en las que exista daño o destrucción a la propiedad del área común, el propietario también será responsable de cubrir el costo de reparación o el pago de la cantidad por daños y perjuicios en general.
- 7.- Se les notifica ahora a los propietarios que el Consejo está cumplimentado un Sistema de asignación de estacionamientos; todos aquellos vehículos que no porten la calcomanía Oceana De Rosarito, o los visitantes que no se estacionen en la sección designada para ellos, verán sus vehículos remolcados a expensas del propietario. A todos aquellos vehículos que infrinjan el Sistema de Estacionamiento se les colocará un aviso ocho horas previas al remolque de los mismos.
- 8.- El Sistema de Multas se hará cumplir mensualmente y no tendrá límite máximo de multas.

**REGLAS PERTINENTES A LOS OCUPANTES, INVITADOS, INQUILINOS Y OTROS INDIVIDUOS QUE SE ENCUENTREN DE FORMA LEGAL EN LAS INSTALACIONES PERO NO BAJO LA DIRECTA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS PROPIETARIOS.**

**Los propietarios son directamente responsables de las violaciones al Reglamento por toda persona a quien le haya sido permitido entrar a la propiedad bajo su autoridad. Todas las multas se le imputarán al propietario, y es la sola responsabilidad del propietario de conseguir el reembolso del infractor.**

1. Infracciones menores de primera ocasión: Cuando el Consejo de Administración, o el Comité de Audiencia considera que la infracción es menor, la multa apropiada oscilará entre \$50.00 y \$100.00.

Los individuos que infrinjan la misma regla dos ocasiones, o los individuos que infrinjan mas de una regla, serán considerados "infractores significantes"

2. Algunas de las reglas antes mencionadas ya han sido determinadas como "violaciones significantes". La multa mínima para tal infracción será de \$100 sobre y por encima de tres veces el costo real a la Asociación relacionado a honorarios de abogados; negociación por abogados en relación a la audiencia, sanciones, multas o penas convencionales; costo legal de cobranza; y el costo de reparación de cualquier daño material a la Asociación que tenga cualquier consecuencia pecuniaria. Esta multa y estas cantidades se determinan que se deberán a la Asociación podrán ser adicionales a las sanciones previstas mas adelante.
3. Propietarios de unidades en lo individual que hayan amedrentado a los empleados de la Asociación o que hayan de manera sustancial interferido con la operación de la Asociación ya sea por participar en actividades ilícitas dentro de la propiedad de la Asociación o por haber amenazado la salud, seguridad o bienestar de empleados o otras personas legalmente presentes dentro de la propiedad de la Asociación. Podrán ser restringidos de todas las áreas comunes (v. gr. el cuarto de ejercicio, la alberca, la casa club, etc.) la única "área común" que tal individuo se le permitirá usar será su legal cajón para estacionamiento y tales áreas comunes que sean razonablemente necesarias para entrar y salir de sus unida de individual. Ellos serán absolutamente obstaculizados legalmente del uso de todos las demás áreas comunes de la Asociación. Por supuesto, que esta penalidad solamente aplicará a la mas extraordinario tipo de conducta mas ilícita.
4. Agentes, empleados, invitados, ocupantes v otras personas que ingresen a la propiedad bajo la autoridad del propietario de unidad: Un propietario de unidad sufrirá las mismas consecuencias por permitir que otros individuos que han entrado a la propiedad bajo su autoridad, se involucren en la misma actividad o similares. La única excepción será que nunca se negará a los propietarios de unidad el acceso a sus unidades o al uso de su cajón de estacionamiento.

## **Políticas sobre la Renta y el uso de las unidades por No-propietarios.**

### **DEFINICIONES**

Derecho Mexicano: Los propietarios que rentan sus unidades deben cumplir con todos los reglamentos y las leyes mexicanas concernientes a la manejo de negocios, licencias, características migratorias e impuestos. La Asociación no se hace responsable por las infracciones legales cometidas por los propietarios.

Propietarios de unidad: Los propietarios de unidad son los individuos que han tomado posesión legal de su unidad bajo un contrato de compraventa.

Huéspedes: El término "huéspedes" en estas políticas como los individuos que aparentan tener la ocupación exclusiva de una unidad cuando el propietario no se encuentra presente.

Visitantes: El término "visitantes", como se utiliza en estas políticas, se refiere a los individuos que visitan una unidad cuando el propietario se encuentra presente.

Arrendatarios: El término "arrendatarios" como se utiliza en estas políticas, son individuos que han obtenido el derecho a ocupar exclusivamente una unidad cuando el propietario no está presente, para lo cual el individuo ha pagado una compensación al propietario.

Agentes: El término "agentes" como se utiliza en estas políticas, se refiere a individuos o compañías que ayudan a los propietarios en la renta de sus unidades; para lo cual normalmente reciben una comisión por pago. Tanto para los propietarios como para sus agentes, está prohibido la utilización del logotipo o el nombre de Oceana De Rosarito, para publicar la renta o para procurar arrendatarios.

Niños/niño: Un niño se define como una persona que tenga o sea menor de 12 años.

Excepciones: La intención de estas políticas es la de proteger los derechos individuales de todos los propietarios de unidad. Las excepciones a estas políticas no son apoyadas. En casos extremos, las excepciones a cualquiera de las condiciones de estas políticas pueden ser llevadas a cabo por el Presidente o su representante; y estarán sujetas a la aprobación del Consejo de Administración.

Reglas y Reglamento: Todos los arrendatarios y huéspedes autorizados a utilizar una unidad de un propietario cuando el propietario no está presente, deben firmar un acuerdo en el que se comprometan a someterse a las reglas y reglamento establecidos de la Asociación de Propietarios. Este acuerdo deberá reconocer el derecho absoluto de la Asociación para multar o desahuciar a dichos individuos por infracciones a las reglas y reglamento de la Asociación.

Los Arrendadores y sus agentes extenderán a los arrendatarios y huéspedes una carta para ser entregada al guardia, en la que se indiquen los nombres de las personas, el número de personas en el grupo, y las fechas en las que se hospedarán.

Cumplimiento: Si se infringen algunas de las reglas o reglamentos, los guardias están facultados para tomar las medidas disciplinarias necesarias. Esto incluye las multas para los arrendatarios/huéspedes; desahucio o desalojo del arrendatario/huésped, o el arresto por parte del Departamento de Policía Local.

## **Políticas del Uso del Condominio para Rentas y No Propietarios (Continuación)**

**OCEANA DE ROSARITO OCDM NO ES UN HOTEL Y NO BRINDA SERVICIOS HOTELEROS, SI USTED RENTA A UN INDIVIDUO, TODOS LOS PROBLEMAS Y LAS NECESIDADES SE DEBERÁN COMUNICAR A SU ARRENDADOR.**

### **1. ELEVADORES:**

- a) No se permite jugar dentro de los elevadores
- b) No se permite fumar dentro de los elevadores
- c) No se permiten pies descalzos o zapatos mojados dentro de los elevadores;
- d) No se permite tirar basura dentro de los elevadores.

**2. RUIDO EXCESIVO:** Los ocupantes deberán hacer el menor ruido posible al entrar o salir del edificio, así como al permanecer dentro de la unidad, particularmente de noche. Las radios, los estéreos, los televisores, y los instrumentos musicales no se deberán tocar en ningún momento a volumen tal que sea molesto para otros residentes.

**3. FUEGOS ARTIFICIALES:** Queda estrictamente prohibido encender fuegos artificiales en el complejo o en las áreas comunes.

**4. BALCONES:**

- a) Los inquilinos serán responsables por los daños ocasionados por objetos que caigan, o sean arrojados de los balcones. Queda estrictamente prohibido colgar toallas o prendas de vestir en las barandas de los balcones;
- b) Queda estrictamente prohibido el uso de asadores eléctricos o de carbón en los balcones.

**5. ALBERCA, JACUZZI, Y OTRAS ÁREAS COMUNES:**

Operan de las 10:00 a.m. a las 10:00 p.m.

- a) Es obligatorio usar traje de baño en todo momento en el jacuzzi y la alberca. (No se permite ningún otro tipo de ropa);
- b) Todo niño menor de 12 años deberá ser acompañado y supervisado por un adulto en todo momento;
- c) No correr ni jugar rudo en la alberca y el jacuzzi;
- d) Enjuáguese para quitarse la arena antes de entrar al jacuzzi o a la alberca;
- e) El jacuzzi es exclusivamente para adultos. Ninguna persona menor de 16 años es permitida;
- f) No se permiten artículos de vidrio en el jacuzzi, la alberca o el área circundante;
- g) Retire las toallas, etc. al abandonar la alberca/jacuzzi/áreas circundantes;
- h) Regrese los muebles del área circundante de la alberca a su lugar;
- i) Retire toda su basura;
- j) Enjuáguese la arena y séquese usted y su equipo antes de entrar al edificio.

**6. CASA CLUB:** Es exclusiva para los propietarios

**7. RESIDENCIA:** Un máximo de 4 personas en un condominio de 1 recámara, 6 personas en uno de 2 recámaras, y máximo 8 personas en uno de 3 recámaras (incluyendo niños de 3 o más años de edad y adultos).

**8. VISITAS:** No se permiten visitantes para estancias de corto plazo.

**9. ESTACIONAMIENTO:** Un vehículo por condominio.

**10. OFICINA:** La oficina es exclusivamente para asuntos de los propietarios y no se dará información alguna a ningún arrendatario. Por favor absténganse de molestar al personal de la oficina.

**11. CONDUCTA PERSONAL:** No se permite el uso de trajes de baño del tipo tanga. No camine descalzo en los corredores. Por favor use su sentido común.

**Quienes infrinjan estas reglas estarán sujetos a multas, evicción, o posible arresto.**

## **Políticas del Uso del Condominio para Rentas y No Propietarios (Continuación)**

### **INSTRUCCIONES A LOS GUARDIAS**

Los guardias revisarán las licencias de manejo de los inquilinos, los huéspedes, o propietarios para verificar su identidad.

Los guardias registrarán a los huéspedes o inquilinos en una forma existente, la cuál incluye toda la información necesaria. Los guardias recibirán la carta que envía el propietario o el agente y verificarán la información de su contenido. Por ejemplo:

Si la carta dice que vienen 4 personas, y hay más de 6 personas, no se admitirá al grupo en su totalidad. O si la carta dice que el apellido de quien renta es tal, y el guardia verifica que el apellido que ostenta su licencia de manejo es diferente, se negará el acceso al grupo.

Los guardias entregarán una copia de los reglamentos a los inquilinos o huéspedes, y los harán firmar una carta de aceptación que exprese su conocimiento de que se les multará o desalojará en caso de una violación a las reglas.

### **AUDIENCIAS**

Todo individuo que haya recibido una "citación" por escrito del reglamento, tendrá el absoluto derecho a una audiencia con respecto a dicho reglamento. Se deberá presentar la solicitud para dicha audiencia en las oficinas del Administrador de la Asociación en el transcurso de los cinco (5) días posteriores a la recepción de dicha citación, a menos que se comprueben circunstancias extraordinarias que apruebe El Consejo de Administración.

### **REGLAS GENERALES**

1. No se permitirá a los niños jugar, patinar en patines o en patineta en los pasillos o vías de entrada al complejo.
2. No se tolerarán marcas en paredes o espejos dentro de los pasillos y escaleras.
3. No se permitirá comportamiento peligroso o desagradable en las instalaciones de la Asociación.
4. No se permitirá que se "griten" profanidades (por arriba del nivel normal de una conversación) en las instalaciones.
5. No amenazas ni amenazas implícitas de violencia.
6. Sentido Común". Es virtualmente imposible para toda Junta crear un conjunto de reglas que incluyan todas las posibles infracciones. Por lo tanto, El Consejo de

Administración se reserva el derecho absoluto de incluir toda actividad que represente peligro para la salud, seguridad, bienestar, o pacífico goce de las instalaciones, para toda persona que se encuentre de forma legal dentro de las instalaciones de la Asociación Civil de Propietarios de Oceana De Rosarito, como una infracción simple, significativa o grave de las reglas.

## **INFRACCIONES GRAVES**

La lista de "infracciones graves" no incluye todas las infracciones potenciales que están consideradas como graves y sujetas a una serie de multas, sanciones e informes penales.

No obstante, éstas incluyen, pero no se limitan a toda amenaza verbal o física que pueda obstaculizar la capacidad de la Asociación de llevar a cabo sus funciones, responsabilidades y obligaciones, tales como:

1. Toda actividad que pueda deteriorar la lealtad de los guardias y de otros empleados, funcionarios, directores, administradores o sus asistentes, o que interfiera directa o indirectamente con el desempeño de sus obligaciones será considerada como una infracción grave.
2. Toda forma de soborno (directo o indirecto y en cualquier aspecto) que indujere a un empleado o a otro miembro de Asociación a infringir la esencia o la intención de esta reglamentación.
3. Las amenazas (implícitas o reales, verbales o físicas) a cualquier empleado, funcionario, director, u otro miembro de la Asociación, en un intento por impedir que la Asociación lleve a cabo sus obligaciones de hacer cumplir este reglamento. Las amenazas (implícitas o reales, verbales o físicas) a cualquier persona que se encuentre legalmente en las instalaciones de Oceana De Rosarito, a menos que se trate claramente de un acto en defensa propia (defensa de la propiedad personal o de un individuo que no pueda defenderse a sí mismo) serán consideradas como infracciones graves. En general, toda actividad que genere un riesgo grave para la salud, seguridad, y bienestar de los individuos que se encuentran legalmente en las instalaciones de Oceana De Rosarito será considerada como una infracción grave.
4. Toda otra estrategia que el sentido común indique que su propósito es el de interferir con la adecuada operación y manejo de la Asociación Civil de Propietarios de Oceana De Rosarito; y que de cualquier manera impida que los funcionarios, directores, o empleados de la Asociación cumplan con el desempeño de sus funciones, o que injustamente (a través de actos de violencia, intimidación, o de otro tipo) tomen el control de la Asociación, serán vistos como infracciones graves.

## LOS RECURSOS FINALES DE LA ASOCIACIÓN

Además de las multas aplicadas a los propietarios que exceden los costos reales de las reparaciones o los gastos en que incurra la Asociación; las cuotas de los abogados, ya sea que dichas cuotas incluyan las negociaciones, las cartas o la representación de la Asociación en un Tribunal de Justicia, también incluirán lo siguiente:

1. La restricción de los miembros de las partes de las áreas comunes en donde tomaron lugar las infracciones. Dichas infracciones incluyen infracciones del propietario, los huéspedes, los empleados, o los agentes (incluyendo a los jefes o los empleados de los jefes de las unidades de los propietarios), licenciarios, niños, parientes, amigos, o todo otro individuo que esté o deba haber estado bajo el control del propietario.
2. La restricción al propietario del uso de todas las instalaciones de áreas comunes con la excepción del acceso y egreso de localidades de estacionamiento legalmente aprobadas para el propietario, y el acceso y egreso a la unidad de residencia del propietario.
3. Nada de lo aquí estipulado prohibirá o limitará al Consejo de Administración en la búsqueda de las sanciones, multas, penalidades totales u otras soluciones criminales o civiles de los Tribunales de Baja California. En efecto, se deberá reconocer que es obligación del Consejo de Administración el perseguir al grado máximo posible todas las violaciones al Derecho Penal que puedan poner en peligro la salud, integridad, o bienestar de los propietarios, huéspedes de éstos, arrendatarios de éstos, amigos o parientes de éstos, quienes no se encuentran en violación de estas reglas y reglamentos, pero cuya presencia puede poner en peligro o en cualquier forma estar sujeto a violaciones penales que sancione el Estado de Baja California o el Gobierno Federal de México.
4. AVISO: Bajo el Código Civil de Baja California, le es posible a la Asociación expulsar de la misma a un miembro, en cumplimiento de las reglas y procedimientos estipulados en el Código Civil. En otras palabras, la Asociación puede determinar bajo sus propias reglas, negar la membresía de la asociación a un miembro, y negarle al miembro todos los beneficios de la Asociación. Tenemos conocimiento de circunstancias bajo la cuales esto ha sucedido; y por supuesto, no creemos que eso vaya a suceder en Oceana De Rosarito. Sin embargo, todos nosotros tenemos inversiones considerables en Oceana De Rosarito. En caso de ser razonablemente necesario concluir con la conducta ilícita intencional de terceras personas por medio de la expulsión de esos miembros de la Asociación, daremos inicio a los prerequisites solicitados por ley para lograr ese objetivo.

## **COSTOS LEGALES**

Todos los costos legales que conlleven el cumplimiento o el hacer cumplir estas reglas y reglamentos serán con cargo a los individuos que resulten ser los infractores de dichas reglas y reglamentos. Estos costos incluyen de manera enunciativa más no limitativa, los costos directos e indirectos de los servicios legales, servicios secretariales, y gastos relacionados con ello.

## **CLÁUSULA DE SALVAGUARDA LEGAL**

Las reglas y reglamentos anteriores se considerarán individualmente nulos e ineficaces si se encuentra que están en conflicto con cualquier regla o reglamento específico, ley o estatuto de Baja California o México. Si cualquier regla, sanción, procedimiento u otra estipulación de estas reglas y reglamentos se determina ser inapropiada o incongruente de manera alguna con las leyes, reglamentos y estatutos de Baja California o del Gobierno Federal de México, esa regla específica, reglamento, sanción o procedimiento será considerada nula e inválido. No obstante, todas las otras porciones de este documento que no violen de ninguna manera las leyes, reglamentos o estatutos de Baja California o del Gobierno Federal de México, permanecerán continuamente en toda su fuerza y efecto.