

ANEXO H

CLUB RESIDENCIAL CELESTE **REGLAMENTO DE PROPIEDAD FRACCIONAL**

El presente reglamento (el "Reglamento") establece las reglas, normas y procedimientos bajo los cuales se rige el Régimen de Propiedad Fraccional del Desarrollo denominado "Club Residencial Celeste", mismo que será obligatorio para todos los Propietarios de Fracción y demás personas que hagan uso del Desarrollo.

ARTÍCULO 1. **DEFINICIONES**

1.1 Definiciones. Sin perjuicio de que se establezca lo contrario en el presente, los términos utilizados en este Reglamento tendrán el significado que se les asigna a ellos en la Escritura Constitutiva, sus modificaciones, el Reglamento Interno del Condominio, sus modificaciones y el Fideicomiso Maestro y sus modificaciones.

Administración del Desarrollo o Administrador significa la persona física o moral designada por la Asamblea de Condóminos para llevar a cabo la Administración del Desarrollo. La Administración del Desarrollo estará inicialmente a cargo de la Asociación de Propietarios Celeste Beach Residences and SPA, A.C.

Año Club significa el periodo que inicia el primer viernes de enero a las 16:00 hrs. y termina el primer viernes del mes de enero del siguiente año a las 12:00 hrs.

Cuota Ordinaria significa la cuota que cada Propietario de Fracción deberá pagar de manera trimestral a la asociación de propietarios del Desarrollo para tener derecho a utilizar la Residencia del Desarrollo sobre la cual haya sido designado fideicomisario. La morosidad en los pagos antes mencionados provocará la cancelación de las reservaciones confirmadas a favor del Propietario de Fracción moroso.

Cuota de Servicios Adicionales el costo individual de ocupación de una Residencia del Desarrollo, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, cargos por llamadas telefónicas de larga distancia y otros cobros extraordinarios por servicios no incluidos en las Cuotas Ordinarias, reparaciones o cobros extraordinarios por daño a la Residencia del Desarrollo, su mobiliario, equipo, enseres, electrodomésticos y alfombrado causado por un Propietario de Fracción o sus Huéspedes No Acompañados, así como otros cobros por productos usados o servicios prestados a un Propietario de Fracción con cargo a su cuenta tales como propinas, servicios de limpieza adicional a la proporcionada por la administración con las Cuotas Ordinarias y otros cobros o cuotas por servicios no incluidos dentro de las Cuotas Ordinarias.

Desarrollador significa Arenas Encantadas, S.A. de C.V.

Documentos del Condominio significa aquellos instrumentos que regulan el uso y operación del Desarrollo, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, la Escritura Constitutiva, el Reglamento Interno del Condominio, los Documentos

Reguladores que se listan en el Reglamento Interno del Condominio y todas y cualquiera de sus modificaciones, así como todos los demás reglamentos y resoluciones aprobados por la Asamblea de Condóminos y todas las políticas emitidas por la Administración del Desarrollo.

Escritura Constitutiva significa la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio del Desarrollo contenido en la escritura pública número 1622, otorgado ante Notario Público No.115 de Santa Cruz Huatulco, Oaxaca, y registrado el 01 de marzo, 2012 en el Registro Público de la Propiedad bajo Número 183, Vol. 07, Sección Primera, según la misma sea modificada.

Fideicomiso Maestro significa el contrato de fideicomiso irrevocable número F/11039955 de fecha 22 de Mayo de 2017, según consta en la escritura pública número 2,443 ante la licenciada Barbara García Valencia notario público número 113 del Estado de Oaxaca, por virtud del cual se constituyó el régimen de propiedad fraccional al que está sujeto el Desarrollo, según el mismo sea modificado.

Huéspedes No Acompañados significa un huésped invitado de un Propietario de Fracción que utiliza las instalaciones del Desarrollo sin el patrocinio del Propietario de Fracción. Huéspedes No Acompañados también incluirá inquilinos de corto plazo, usuarios de intercambios y otros ocupantes transitorios en una Residencia del Desarrollo, permitidos durante los Periodos Vacacionales de los Propietarios de Fracción en sus semanas de uso. Los Propietarios de Fracción pueden poner a disposición de Huéspedes No Acompañados sus Residencias del Desarrollo durante sus Vacaciones Planeadas.

Letra de Propiedad Fraccional significa la letra asignada a cada Propietario de Fracción al momento de la adquisición del DPF. La Letra de Propiedad Fraccional será utilizada por la Administración del Desarrollo para determinar prioridades de confirmación cuando la demanda exceda la disponibilidad de una Residencia del Desarrollo. El sistema rotativo para establecer Letras de Propiedad Fraccional en relación al número de Propiedad Fraccional se establece en el documento que se agrega al presente Reglamento como **Anexo "A"**.

Periodo de Mantenimiento significa los periodos de ocupación baja determinados por la Administración del Desarrollo para llevar a cabo el mantenimiento, reparación o renovación de una Residencia del Desarrollo, en tanto sea necesario o recomendable. Las Residencias del Desarrollo no estarán disponibles para reservación, uso u ocupación durante los Periodos de Mantenimiento.

Periodo Vacacional significa los periodos durante los cuales un Propietario de Fracción ha confirmado su reservación y derecho de uso y ocupación (o permite a otros su uso y ocupación) respecto de una Residencia del Desarrollo conforme a este Reglamento. Un Periodo Vacacional no podrá exceder de 7 noches consecutivas, sin perjuicio de que 2 o más Periodos Vacacionales pueden ser reservados para su uso consecutivo, y se apegarán a los procedimientos de llegada/salida establecidos por la Administración del Desarrollo.

Propiedad Fraccional significa los derechos fideicomisarios que representan, según sea el caso, un octavo (1/8) o un dieciseisavo (1/16) de los DPF's de una Residencia del Desarrollo, incluyendo derechos fideicomisarios sobre el espacio de estacionamiento y la bodega respectiva, la cual otorga derecho a cada Propietario de Fracción para utilizar la Residencia del Desarrollo durante ciertas épocas del año, como se establece en el contrato correspondiente, en virtud del cual el Propietario de Fracción adquirió la Propiedad Fraccional sujeto a los Documentos Regulatorios.

Propietario de Fracción significa cualquier fideicomisario del Fideicomiso Maestro respecto de una o más Propiedades Fraccionales. En el caso de que una misma persona sea fideicomisario respecto de dos o más Propiedades Fraccionales, dicha persona tendrá el uso, reservación, votación, obligación de pagar cuotas y otros derechos y responsabilidades en función del número de Propiedades Fraccionales de las que es propietario.

Propietario Designado significa la persona física autorizada para actuar en nombre y representación de un Propietario de Fracción, y que es designado por dicho Propietario de Fracción. Cada Propietario de Fracción notificará por escrito a la Administración del Desarrollo la identidad del Propietario Designado, junto con la documentación que sustente la autorización que razonablemente solicite la Administración del Desarrollo. La notificación del Propietario Designado permanecerá vigente durante cada Año Club y hasta que una notificación subsecuente sea entregada.

Reglamento Interno del Condominio significa las disposiciones del Reglamento Interno del Condominio aplicables al Desarrollo, incluyendo sus modificaciones.

Residencia o Residencia del Desarrollo significa cualquiera de las Unidades Residenciales del Desarrollo conforme al Fideicomiso Maestro.

Semana Fija significa un período vacacional fijo al que tiene derecho los Propietarios de Fracción que así hayan adquirido su Propiedad Fraccional. Dichos períodos constan de 7 noches consecutivas de viernes-a-viernes. Las Semanas Fijas no estarán disponibles para uso de los demás Propietarios de Fracción, a menos que sean específicamente asignadas por el Propietario de Fracción de dicha Semana Fija mediante acuerdo por separado.

Vacaciones de Corto Plazo significa cualquier Periodo Vacacional que no haya sido previamente reservado como Vacaciones Planeadas y que estará compuesto de un mínimo de dos noches y un máximo de 7 (siete) noches consecutivas para una Residencia del Desarrollo. Las Vacaciones de Corto Plazo podrán ser reservadas por los Propietarios de Fracciones conforme al orden en que lo vayan solicitando, después de la fecha de inicio de reservaciones que se establece en el presente Reglamento, pero no antes de 60 (sesenta) días al primer día del Periodo Vacacional solicitado de conformidad con este Reglamento. Sujeto a disponibilidad, los Propietarios de Fracciones pueden reservar un número sin límite de Vacaciones de Corto Plazo durante el Año Club, pero únicamente pueden hacer una reservación a la vez por lo que no podrán hacer una nueva reservación sino hasta que haya terminado el Periodo Vacacional previamente reservado. Los Huéspedes No Acompañados no tienen permitido utilizar u ocupar las Residencias del Desarrollo durante las Vacaciones de Corto Plazo.

Vacaciones Planeadas significa un Periodo Vacacional reservado con anticipación, compuesto de 7 noches consecutivas que van de viernes-a-viernes en las Residencias de Desarrollo asignadas con esa fecha dentro de una Residencia del Desarrollo reservada para el uso y ocupación exclusiva por parte de un Propietario de Fracción que utilice el sistema rotatorio de reservación durante el periodo de selección descrito en la presente Reglamento, en el entendido de que los Propietarios de Fracción tienen derecho a reservar hasta 6 (seis) Vacaciones Planeadas durante cada Año Club para los tenedores de fracciones de 1/8 y hasta 3 (tres) vacaciones planeadas para los tenedores de fracciones de 1/16.

ARTICULO 2. USO DE LA PROPIEDAD FRACCIONAL

2.1 En virtud de la celebración del Fideicomiso Maestro, cada Propietario de Fracción queda obligado a cumplir con los términos, condiciones y obligaciones establecidos en el presente Reglamento y está de acuerdo en que su uso y ocupación del Desarrollo esté regulado por este Reglamento y los demás Documentos del Condominio. En virtud de lo anterior, el Propietario de Fracción queda sujeto a la Administración del Desarrollo y le otorga el control y administración de todos sus derechos respecto al uso de las Residencias del Desarrollo respecto de las cuales es Propietario Fraccional, conforme a lo establecido en el presente Reglamento y los Documentos del Condominio, en el entendido de que aquellos Propietarios Fraccionales con derecho a Semanas Fijas tendrán el uso y derecho exclusivo sobre dichas Semanas Fijas.

2.2 El Propietario de Fracción tendrá derecho a usar y ocupar la Residencia del Desarrollo durante las Vacaciones Planeadas y Vacaciones de Corto Plazo que haya reservado de conformidad con este reglamento, así como permitir dicho uso a su familia inmediata, abuelos, nietos y huéspedes acompañados. El Propietario de Fracción puede permitir a sus Huéspedes No Acompañados utilizar y ocupar una Residencia del Desarrollo reservada únicamente durante Vacaciones Planeadas.

2.3 En ningún caso pueden los derechos del Propietario de Fracción bajo este Reglamento ser transferidos, cedidos, gravados o de otra manera ser enajenados sino es mediante la cesión de sus derechos fideicomisarios conforme a lo establecido en el artículo Cuarto siguiente.

2.4 La Administración del Desarrollo mantendrá una lista actualizada de los Propietarios de Fracciones y de las Residencias del Desarrollador. La Administración del Desarrollo actualizará dicha lista de tiempo en tiempo como se vayan adicionando Propietarios de Fracciones y Residencias del Desarrollo. La lista de Propietarios de Residencia será considerada como información confidencial del Desarrollo. La Administración del Desarrollo no compartirá la lista de Propietarios de Fracciones, ni total ni parcialmente, con otros Propietarios de Fracciones.

ARTICULO 3. VIGENCIA DEL REGLAMENTO

3.1 El presente Reglamento estará en vigor mientras se encuentre vigente el Fideicomiso Maestro y hasta en tanto exista el régimen de propiedad fraccional sobre el Desarrollo.

ARTICULO 4. CESIÓN DE DERECHOS

4.1 La venta, transferencia o cesión de cualesquiera derechos fideicomisarios de un Propietario de Fracción con respecto a una Propiedad Fraccional sólo podrá ser realizada en estricto cumplimiento del Fideicomiso Maestro y los Documentos del Condominio, y con la obligación del cesionario de asumir los derechos y obligaciones del Propietario de Fracción establecidos en este Reglamento. Sujeto a las disposiciones de este Reglamento, el sucesor de un Propietario de Fracción no estará autorizado a usar u ocupar una Residencia del Desarrollo sino hasta que el nuevo Propietario de Fracción sea inscrito en el registro que al efecto lleve el Administrador.

ARTICULO 5. ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO

5.1 La Administración del Desarrollo estará obligada conforme a los términos, condiciones y obligaciones que se establecen en el presente Reglamento, en el entendido de que cualquier parte de las obligaciones de la Administración del Desarrollo podrá ser cedida o subcontratada a cualquier persona o entidad, a la entera discreción de la Administración del Desarrollo quien responderá. No obstante lo anterior, este Reglamento continuará siendo vinculatorio para los contratistas o subcontratistas de la Administración del Desarrollo.

5.2 La Administración del supervisará y controlará el Desarrollo en la forma que sea necesario para cumplir con sus obligaciones; asimismo, tendrá todas las facultades necesarias para llevar a cabo cualquiera de los fines descritos en el presente Reglamento. La Administración del Desarrollo celebrará, en nombre de los Propietarios de Fracciones, los acuerdos de administración y reservación y llevará las funciones que determine a su entera discreción, y que sean razonablemente necesarias. La Administración del Desarrollo obtendrá y mantendrá todas las licencias y autorizaciones que se requieran conforme a la ley aplicable para llevar a cabo sus obligaciones. La Administración del Desarrollo proporcionará todas las facilidades y prestará todos servicios requeridos para la administración y operación del Desarrollo aunque no estén expresamente establecidos en el Fideicomiso Maestro y los Documentos del Condominio, incluyendo servicios de reservación y servicios administrativos.

5.3 En adición a las facultades y obligaciones con los que cuenta la Administración del Desarrollo conforme al Fideicomiso Maestro y los Documentos del Condominio, la Administración del Desarrollo tendrá las siguientes facultades y obligaciones específicas:

5.3.1 Establecer, publicar y administrar el sistema de procedimientos de reservación y otras reglas, políticas y reglamentos que considere necesarios para el uso de las Residencias del Desarrollo, incluidas multas y restricciones sobre el uso y ocupación en el caso de que un Propietario de Fracción no esté al corriente

en sus cuotas o esté de otra manera en violación con las disposiciones de este Reglamento;

5.3.2 Cobrar a cada Propietario de Fracción las Cuotas de Servicios Adicionales;

5.3.3 Elaborar el calendario para cada Año Club de la forma más conveniente para incentivar la asistencia de los Propietarios de Fracciones; y

5.3.4 Cobrar y ejercer los recursos que recolecte por concepto de incumplimiento de pago de las Cuotas de Servicios Adicionales o las Cuotas de Uso que se establecen en este Reglamento.

ARTICULO 6. SISTEMA DE RESERVACIÓN

6.1 Las Residencias del Desarrollo estarán disponibles para uso y ocupación de cada Propietario de Fracción de conformidad con los procesos establecidos en el presente Reglamento y con cualesquiera procesos de reservación publicados por la Administración del Desarrollo. En el caso de que exista un conflicto entre este Reglamento y cualquier Documento Regulatorio en relación al uso y ocupación de una Residencia del Desarrollo, el presente Reglamento prevalecerá. El uso y ocupación de las Residencias del Desarrollo está sujeto y condicionado al cumplimiento por parte de los Propietarios de Fracciones con los términos y condiciones de este Reglamento y con los términos y condiciones del Fideicomiso Maestro y los Documentos Regulatorios, incluyendo el pago oportuno de Cuotas Ordinarias.

6.2 Procedimiento de Reservación General:

6.2.1 Los Propietarios de Fracciones tienen permitido utilizar las Residencias del Desarrollo cada Año Club (a) hasta por 6 (seis) o 3 (tres) Vacaciones Planeadas según corresponda y (b) Vacaciones de Corto Plazo. En cada caso, podrán hacer las reservaciones correspondientes de conformidad con el presente Reglamento. Ninguna reservación será obligatoria para la Administración del Desarrollo en tanto esta última no lo confirme por escrito al Propietario de Fracción solicitante.

6.2.1.1 El Propietario de Fracción tendrá derecho a utilizar su Residencia y las instalaciones del Desarrollo durante sus Vacaciones Planeadas y un número indeterminado de días durante el año, bajo el Régimen de Vacaciones de Corto Plazo.

Los periodos de Vacaciones Planeadas, serán seleccionados anualmente por los Propietarios de Fracción conforme a las siguientes reglas:

6.2.1.2 La selección de los Períodos de vacaciones Planeadas se llevará a cabo durante el mes de septiembre y mitad del mes de octubre del año anterior a aquél en que serán utilizados.

6.2.1.3 Para los efectos anteriores cada uno de los beneficiarios de 8

(ocho) DPF's de cada Residencia de Desarrollo reservarán por orden riguroso de la letra que les corresponde. En una primera ronda (primera semana de septiembre) reservará una semana del año, siguiendo el orden de reservación conforme a la letra asignada desde la adquisición de sus DPF's sobre la Residencia del Desarrollo que corresponda, iniciando con la letra "A", siguiendo con la letra "B" y así sucesivamente hasta la letra "H".

6.2.1.4 A continuación (en la segunda semana de septiembre) se iniciará la segunda ronda de selección de una semana, pero en orden inverso al inicial, esto es, escogerá primero una semana el Propietario de Fracción poseedor de la letra "H" y después "G" y así sucesivamente hasta la letra "A". El mismo proceso se repetirá hasta completar las semanas de uso del periodo de Vacaciones Planeadas que le correspondan.

6.2.1.5 Para simplificar el procedimiento de selección de los períodos de Vacaciones Planeadas, en su primera ronda de selección los Propietarios de Fracción deberán indicar al Administrador del Desarrollo las opciones de semanas que quieran reservar en cada ronda de selección, de acuerdo con el número de semanas que tengan derecho a reservar conforme a los DPF's que les correspondan. Cada ronda de selección se llevará a cabo en forma semanal mediante un sistema y, una vez terminada cada ronda, la Administración enviará vía electrónica el resultado de las semanas asignadas en cada ronda, a fin de que los Propietarios de Fracción lleven a cabo la selección de su siguiente semana, respecto de aquellas que se mantengan disponibles en el sistema (el "Inventario Disponible").

6.2.1.6 En el caso de los propietarios extranjeros, se les dará la opción de poder reservar sus semanas del Período de Vacaciones Planeadas, conforme al párrafo anterior, esto es, la reservación de una semana en cada periodo de reservación, o bien no participar en las dos primeras rondas de selección, a fin de que en la tercera ronda puedan seleccionar hasta 3 (tres) semanas de su preferencia, y en la sexta semana de selección reservar las otras tres restantes, sin alterar con esto el orden de selección de sus reservaciones.

6.2.1.7 Durante la segunda quincena del mes de octubre de cada año, a cada Propietario de Fracción se le hará saber con exactitud las semanas que han sido asignadas para ser usadas en periodos de Vacaciones Planeadas, pudiendo durante el mes de noviembre contactar a la Administración del Desarrollo para hacer los cambios y ajustes que se requieran y será labor de la Administración del Desarrollo, tratar de generar intercambios entre propietarios de otras residencias a fin de que a más tardar el día 15 de diciembre de cada año la Administración del Desarrollo confirme a los Propietarios de Fracción los Períodos Vacacionales que les corresponderá utilizar durante el año siguiente, así como las semanas de cada residencia que corresponden en el año al Periodo de Vacaciones de Corto Plazo, o sea aquellas que no fueron

previamente seleccionadas por los Propietarios de Fracción.

6.2.1.8 Cada año se recorrerá una posición el orden de las Letras de Propiedad Fraccional para la reservación; es decir, en el segundo año de selección el Propietario de Fracción poseedor de la letra "B" será el primero en escoger y la letra "A" pasará a último lugar, y así sucesivamente. Cuando termine cada ciclo de 8 (ocho) años, el Propietario de Fracción poseedor de la letra "A" de nuevo será el primero en seleccionar las semanas.

6.2.1.9 Una vez confirmadas por la Administración del Desarrollo las semanas de Vacaciones Planeadas, el Propietario de Fracción tendrá la libertad de usarlas, asignar el uso a terceras personas, rentarlas, hacer un intercambio interno con cualquiera de los demás Propietarios de Fracción o bien depositarla en alguno de los sistemas de intercambio que tenga contratado el Desarrollo a fin de ocupar otra propiedad en otra fecha y en otro destino. En caso de que algún Propietario de Fracción decida no utilizar alguno de sus Períodos de Vacaciones Planeadas, deberá de informarlo a la Administración del Desarrollo cuando menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación, con el fin de que la Administración del Desarrollo procure hacer ajustes con los demás Propietarios de Fracción de la Residencia a efecto de que no pierda su Período de Vacaciones Planeadas. Incluso, previa aprobación del Propietario de Fracción de que se trate, el Período de Vacaciones Planeadas podrá utilizarse en otra Residencia del Desarrollo distinta a la del Propietario de Fracción original.

6.2.1.10 Los Períodos Vacacionales no utilizados por los Propietarios de Fracción, nunca podrán ser sustituidas o remplazadas por semanas de años posteriores.

6.2.1.11 En el caso de que un Propietario de Fracción desee hacer uso de los sistemas de intercambio internacional que tenga contratado el Desarrollo, primeramente deberá de concluir el procedimiento de selección de los Períodos Vacacionales del año de que se trate y solicitar a la Administración del Desarrollo la constancia de reservación de la semana que desee intercambiar. El Propietario de Fracción presentará su solicitud de intercambio y pondrá a disposición de la empresa de intercambios que tenga contratada el Desarrollo la semana que desee intercambiar y dicho intercambio será realizado conforme a las reglas establecidas por la empresa de intercambio y sin responsabilidad para el Desarrollo o la Administración del Desarrollo.

6.2.2 PERÍODOS DE USO DE VACACIONES DE CORTO PLAZO

6.2.3.1 Adicional a lo anterior el Propietario de Fracción, también tendrá derecho a usar su Residencia o alguna otra Residencia del Desarrollo, por un número

indeterminado de días al año, en aquellas semanas que no fueron reservados por los Propietarios de Fracción durante el proceso inicial de reservación.

6.2.3.2 Estarán excluidas del presente apartado, aquellas Residencias cuyos DPF's sean propiedad de un solo Propietario de Fracción, salvo tratándose de las Residencias del Desarrollador.

6.2.3.3 Las reglas para reservar los Períodos de Vacaciones de Corto Plazo serán:

- 1) Se tomarán en cuenta todos los días de las semanas que no fueron reservadas en el Periodo de Semanas de Vacaciones Planeadas de las Residencias del Desarrollo que participen y no únicamente los días disponibles de la Residencia del Propietario de Fracción solicitante.
- 2) Los Propietarios de Fracción podrán reservar cualquiera de los días que no fueron reservados en el procedimiento de Reservación de Semanas Planeadas:
- 3) No se podrán realizar reservaciones con una anticipación mayor a 60 (sesenta) días a la fecha de ocupación de la Residencia.
- 4) El uso de las Residencias en estos periodos solo podrá ser por parte de los propietarios, no teniendo la opción de prestarlo, de rentarlo o bien aportarlo al sistema de intercambio que haya contratado el Desarrollador.
- 5) El número mínimo de noches a reservar es de 2 (dos) y el máximo de 7 (siete).
- 6) En el caso de que un Propietario de Fracción tuviera reservados días de uso de Vacaciones de Corto Plazo y no los cancele con un mínimo de 5 (cinco) días naturales y no los use, el Administrador del Desarrollo le aplicará una pena equivalente a \$5,000.00 M.N. (cinco mil pesos 00/100 moneda nacional) y tendrá prohibido realizar otra reservación para Vacaciones de Corto Plazo durante un periodo de 30 días contados a partir de la fecha programada de salida de la reservación no utilizada.
- 7) Las solicitudes de reservación se confirmarán por la Administración del Desarrollo en un plazo no mayor a 3 (tres) días hábiles. La Administración del Desarrollo deberá programar las labores de mantenimiento preventivo, dentro de este periodo.
- 8) No podrán realizarse dos reservaciones simultáneas,
- 9) Si coincidieran las solicitudes de reservación de dos o más Propietarios de Fracción para una fecha, se dará prioridad a aquél Propietario de Fracción que tenga más tiempo sin habersele confirmado un período de Vacaciones de Corto Plazo.
- 10) Las solicitudes de reservación para Vacaciones de Corto Plazo se aceptarán

por teléfono o por correo electrónico y se confirmarán por correo electrónico por parte de la Administración del Desarrollo.

6.2.3 Los Propietarios de Fracciones notificarán anualmente a la Administración del Desarrollo el nombre del Propietario Designado que tendrá la responsabilidad de presentar todos los formatos de reservación en las oficinas de la Administración del Desarrollo con el fin de asegurar la reservación de Vacaciones Planeadas y cualesquiera Vacaciones de Corto Plazo. Es responsabilidad del Propietario Designado completar y entregar de manera adecuada y oportuna el formato de solicitud de reservación para preservar sus derechos bajo el sistema rotativo de reservaciones. Cada Propietario Designado deberá listar 7 (siete) opciones alternativas en el formato de solicitud de reservación en el orden de preferencia del Propietario de Fracción. Los Propietarios de Fracciones podrán solicitar reservaciones de Vacaciones Planeadas consecutivas. Sin embargo, no se garantizará a ningún Propietario de Fracción que sus opciones preferidas quedarán garantizadas.

6.2.4 Cuando un Propietario de Fracción solicite hospedaje para un Huésped No Acompañado deberá notificar por escrito a la Administración del Desarrollo el nombre, domicilio y número telefónico del Huésped No Acompañado con por lo menos 14 (catorce) días de anticipación a la llegada de dicho huésped a fin de que la Administración del Desarrollo pueda enviar una notificación al Huésped No Acompañado, confirmando los términos de su estancia en el Desarrollo. Los Huéspedes No Acompañados deberán pagar todas las Cuotas de Servicios Adicionales a su salida a menos que el pago haya sido efectuado por adelantado por el Propietario de Fracción. El Propietario de Fracción será responsable por cualesquiera cuotas y cobros que el Huésped No Acompañado no haya cubierto y responderá por cualesquiera daños causados por sus Huéspedes No Acompañados a las instalaciones del Desarrollo.

6.2.5 Solo aquellos Propietarios de Fracción que son propietarios de Semanas Fijas podrán usar su Residencia del Desarrollo durante sus Semanas Fijas, las cuales se tomarán en cuenta como ya asignadas en el proceso de reservación, debiendo de realizar el proceso de reservación normal para las semanas que no tengan asignadas conforme al calendario y al sistema rotativo. Por ejemplo, si un propietario tiene 2 (dos) semanas fijas, este podrá seleccionar semanas adicionales a partir de que comience el proceso de reservación hasta que complete las semanas a las que tiene derecho incluyendo las semanas fijas.

6.2.6 A manera de cortesía con el resto de los Propietarios de Fracciones, los Propietarios de Fracciones que no puedan utilizar cualquiera de sus Vacaciones Planeadas deberán cancelar sus reservaciones en cuanto les sea posible y contactar a la Administración del Desarrollo. Si un Propietario de Fracción desea cancelar unas Vacaciones Planeadas, pero conservar su reservación alterna respecto de un Periodo Vacacional, deberá notificar por escrito a la Administración del Desarrollo la cancelación con por lo menos 14 días de anticipación al primer día del Periodo de Vacaciones Planeadas que se hubiere reservado. Si la notificación de cancelación no es recibida oportunamente, la Administración del Desarrollo considerará que las Vacaciones Planeadas han sido utilizadas por el Propietario de la Residencia, perdiendo su Periodo Vacacional de Vacaciones Planeadas. No existe garantía alguna de que, aun habiendo hecho la cancelación de manera

adecuada, el Propietario de Fracción que esté cancelando pueda asegurar un Periodo de Vacaciones Planeadas alterna durante el Año Club ya que está sujeto a disponibilidad. Para solicitar la reservación de un Periodo Vacacional alterno, el Propietario de Fracción presentará una solicitud de reservación para cualquier Periodo Vacacional restante en el Año Club.

6.2.7 Si por cualquier motivo un Propietario de Fracción, su familia, sus invitados o Huéspedes No Acompañados no utilizan todos los Periodos Vacacionales a que tienen derecho durante un Año Club específico, el tiempo no utilizado no podrá ser acumulado y traspasado para su uso en un Año Club posterior. Dicho Propietario de Fracción será responsable del cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en los Documentos del Condominio y este Reglamento, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el pago de todas las Cuotas Ordinarias, Cuotas de Servicios Adicionales y cualesquiera otras cuotas o pagos requeridos conforme a los Documentos del Condominio o este Reglamento.

6.2.8 Los procedimientos de reservación anteriormente descritos se pueden complementar con otros itinerarios, condiciones, restricciones y limitaciones, según lo considere necesario la Administración del Desarrollo con el fin de implementar el programa de reservaciones. La Administración del Desarrollo puede, sin el consentimiento de los Propietarios de Fracciones o sus acreedores, adoptar reglas o procedimientos adicionales para incluir una o más de las siguientes disposiciones, en el entendido que dichas reglas adicionales no podrán disminuir los derechos de uso u ocupación de los Propietarios de Fracciones:

6.2.8.1 Restricciones sobre el uso y ocupación de un Periodo Vacacional, en caso de que el Propietario de Fracción no se encuentre al corriente en sus pagos para la adquisición de sus derechos sobre la Residencia; en el pago de sus cuotas de operación y servicio y el pago de cuotas extraordinarias y multas o en violación de las disposiciones de los Documentos del Condominio o este Reglamento.

6.2.8.2 Multas, incluyendo restricción a los derechos de reservación para el año, por cancelaciones o reservaciones no hechas en tiempo.

6.2.8.3 Procedimientos de llegada/salida, incluyendo procedimientos para llegadas tempranas o tardías y otros Periodos Vacacionales de uso consecutivo, en adición a los periodos de uso de Viernes a Viernes considerados como un Periodo Vacacional normal.

6.2.8.4 Una política para iniciar Períodos de Servicio de mantenimiento en las Residencias del Desarrollo;

6.2.8.5 Cualesquiera otras condiciones, restricciones y limitaciones que la Administración del Desarrollo considere necesarios bajo ciertas circunstancias, con el propósito de asegurar un sistema manejable y justo.

ARTICULO 7. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE FRACCIÓN

7.1 Los Propietarios de Fracciones pagarán todas las cantidades por concepto de costos, cuotas y cobros por servicio debidas con respecto a su uso de las Residencias del Desarrollo, así como todas las cuotas impuestas bajo este Reglamento. No se cobrarán cuotas de hospedaje adicionales a miembros de la familia de un Propietario de Fracción, invitados o Huéspedes No Acompañados; sin embargo, a los Propietarios de Fracciones se les pueden cobrar de forma separada cuotas de administración, cobros por servicio y otros costos asociados con servicios de administración de rentas, de existir, establecidos por la Administración.

7.2 Los Propietarios de Fracciones pueden intercambiar sus Vacaciones Planeadas confirmadas con otros Propietarios de Fracciones. A los Propietarios de Fracciones se les proporcionará un calendario de reservaciones después de que el periodo de selección de Vacaciones Planeadas haya terminado y las Vacaciones Planeadas solicitadas hayan sido confirmadas. La Administración del Desarrollo realizará sus mejores esfuerzos para facilitar intercambios internos entre los Propietarios de Fracciones. El intercambio deberá ser notificado a la Administración del Desarrollo con lo menos 14 (catorce) días de anticipación a la fecha de llegada de los Propietarios de Fracciones que usen las vacaciones más próximas que vayan a ser objeto del intercambio.

7.3 Los Propietarios de Fracciones y sus huéspedes acompañados tienen derecho a usar de manera ilimitada las instalaciones comunes del Desarrollo durante el día, aunque no se encuentren hospedados en las Residencias del Desarrollo. El Uso del Día se refiere a poder usar las áreas comunes del Desarrollo para aquellos propietarios que no se encuentren hospedados en el desarrollo. Este uso, está sujeto a disponibilidad con base en el número de Propietarios de Fracciones y/o huéspedes que se encuentren ocupando el Desarrollo. Los Propietarios de Fracciones deberán contactar a la Administración del Desarrollo previo al día en que se pretende usar el Desarrollo a fin de conocer la disponibilidad de las instalaciones. Los Propietarios de Fracciones y sus huéspedes deberán registrarse a diario en la oficina de la Administración del Desarrollo; la Administración del Desarrollo tiene derecho a limitar el número de huéspedes acompañando a un Propietario de Fracción para usar las instalaciones. Para hacer uso de las instalaciones durante el día sin estar registrados como huéspedes, deberá estar el propietario de la fracción presente.

7.4 Los Propietarios de Fracciones pueden rentar sus Vacaciones Planeadas confirmadas y Semanas Fijas. Los Huéspedes No Acompañados deberán registrarse en la oficina de la Administración del Desarrollo al inicio de un Periodo Vacacional. Para maximizar el uso y ocupación del Desarrollo por parte de los Propietarios de Fracción, las Vacaciones de Corto Plazo no podrán ser rentadas ni utilizadas por Huéspedes No Acompañados.

7.5 Los Huéspedes No Acompañados, inquilinos e invitados, tendrán derecho a todos los demás servicios y oportunidades de uso disponibles para los Propietarios de Fracción conforme a lo establecido en este Reglamento y al Reglamento Interno del Condominio, siempre que no se contraponga a este Reglamento. Durante la vigencia de este Reglamento, cada Propietario de Fracción, su familia, invitados, inquilinos y Huéspedes No Acompañados cumplirán con todas las reglas y reglamentos establecidos de conformidad con los Documentos del Condominio, incluyendo limitaciones a la

capacidad de acomodamiento y el número y la manera en la cual las áreas comunes e instalaciones y servicios comunes puedan ser utilizados.

ARTICULO 8.

PAGO DE CUOTAS ORDINARIAS Y CUOTAS DE SERVICIOS ADICIONALES

8.1 Cuotas Ordinarias. De conformidad con el Fideicomiso Maestro y los Documentos del Condominio, las Cuotas Ordinarias de operación y servicio a cargo de cada Propietario de Fracción están basadas en el porcentaje que represente la o las Propiedades Fraccionales propiedad de dicho Propietario de Fracción. Las cuotas de operación y servicio están basadas en un presupuesto anual de operación que presentará el Administrador del Desarrollo para el manejo del desarrollo tanto de las áreas comunes como en las áreas privativas.

8.2 Cuotas de Servicios Adicionales. Cada Propietario de Fracción al momento de hacer su registro de llegada, deberá proporcionar una tarjeta de crédito con el fin de tener soporte de consumos y servicios que pudiera solicitar durante su estancia. De manera enunciativa y no limitativa se considerarán como Cuotas de Servicios Adicionales aquellas que se cobren por servicios de alimentos y bebidas; llamadas de larga distancia, servicios del SPA, tours, transportación, compra anticipada de despensas, servicios adicionales de limpieza, contratación de cocineras, niñeras, servicios de catering, entre otros. Así como para la compra de bienes y enseres de las Residencias del Desarrollo.

8.4 Cuentas del Propietario. La Administración del Desarrollo abrirá una "Cuenta del Propietario" para llevar el control de la facturación y pagos de cargos, consumos extras y otros cobros, multas o costos a cargo de cada Propietario de Fracción. Los estados de cuenta de una Cuenta del Propietario serán enviados al Propietario de Fracción, previo a su salida de cualquier Periodo Vacacional reservado, y las cantidades que se muestren en el estado de cuenta deberán cubrirse a su salida.

ARTICULO 9.

APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

9.1 La Administración del Desarrollo tendrá los siguientes recursos con respecto a cualquier Propietario de Fracción que incumpla en el pago de las Cuotas Ordinarias o Cuotas de Servicios Adicionales o esté en incumplimiento con cualquier disposición de este Reglamento:

9.1.2 En el caso en que un Propietario de Fracción se encuentre en incumplimiento con el pago de las Cuotas Ordinarias, Cuotas de Servicios Adicionales y otras cuotas de las establecidas en el presente Reglamento o en los Documentos del Condominio por dos o más periodos, la Administración del Desarrollo puede limitar el uso o posesión de la Residencia del Desarrollo del Propietario de Fracción durante cualquiera de sus Vacaciones Planeadas, prohibir al Propietario de Fracción realizar cualquier reservación de acuerdo al sistema de reservación, y previa notificación o cancelar cualquier reservación previamente realizado por el Propietario de Fracción. Además, la Administración del Desarrollo puede, a su absoluta discreción y sin ninguna responsabilidad, elegir rentar cualquier Periodo Vacacional al cual tiene autorización el

Propietario de Fracción. En el caso de que la Administración del Desarrollo elija rentar cualesquier Vacaciones Planeadas al cual tal Propietario de Fracción este autorizado, cualquier ganancia neta de renta será aplicada al pago de las cuotas o gastos sin pagar de tal Propietario de Fracción cobrables al Propietario de Fracción bajo este Reglamento o los Documentos del Condominio.

9.1.3 Ninguna transferencia de Propiedad Fraccional será permitida a menos y hasta que el cesionario propuesto esté al corriente con todas las cuotas adeudadas bajo este Reglamento y los Documentos del Condominio y el cesionario no esté de otra manera en omisión bajo cualquier otra disposición de los Documentos del Condominio o este Reglamento. Cualquier transferencia pretendida de una Propiedad Fraccional mientras que un Propietario de Fracción esté atrasado o en incumplimiento deberá estar sujeta a la condición de que el Propietario de Fracción se encuentre al corriente con sus obligaciones de pago.

ARTICULO 10. USO DE LAS RESIDENCIAS

10.1 El Propietario de Fracción se obliga a respetar estrictamente los Períodos Vacacionales de la Residencia, no pudiendo permanecer en la Residencia o exceder su ocupación fuera de las horas y días que lo comprenden. Los Períodos Vacacionales se iniciarán los días viernes de cada semana y concluirán el viernes de la semana siguiente.

10.2 A su llegada al Desarrollo el Propietario de Fracción, un Huésped No Acompañado o inquilino, deberá firmar su registro de ingreso y firmar y entregar a la Administración del Desarrollo un boucher de tarjeta de crédito, requisito sin el cual la Administración del Desarrollo no le permitirá el acceso a su Residencia. Al término de su Período Vacacional, el Propietario de Fracción deberá liquidar sus consumos y cargos realizados durante su estancia en el Desarrollo.

10.3 La hora de entrada a la Residencia será a partir de las 16:00 horas del primer día del Periodo Vacacional y la hora de salida será antes de las 12:00 horas del último día del Período Vacacional.

10.4 Al ingresar a la Residencia del Desarrollo, el Propietario de Fracción deberá cerciorarse que el mobiliario, equipo e instalaciones de la misma se encuentren completas y en buenas condiciones de uso, de conformidad con el inventario correspondiente existente en cada Residencia. El Propietario de Fracción se responsabiliza de los daños que él o sus acompañantes causen a la Residencia del Desarrollo, su mobiliario, enseres, utensilios o a las instalaciones, áreas o servicios comunes, aun cuando los mismos sean originados por simple negligencia, descuido o accidente, debiendo pagar los desperfectos o faltantes del inventario de la Residencia, en caso de que los hubiere, de conformidad con el inventario inicial.

10.5 El Propietario de Fracción y sus acompañantes deberán hacer uso de su Residencia del Desarrollo en forma ordenada y tranquila, evitando causar molestias o acciones ofensivas a los demás huéspedes y empleados del Desarrollo.

10.6 El Propietario de Fracción únicamente podrá utilizar su Residencia para fines habitacionales, quedando estrictamente prohibido cualquier otro uso.

10.7 El Propietario de Fracción ni sus acompañantes podrán realizar cambios o adiciones en la Residencia del Desarrollo, en sus áreas comunes, en sus equipos, mobiliario, instalaciones, acabados y decoración. En forma particular se prohíbe alterar o adicionar las instalaciones eléctricas de la Residencia del Desarrollo.

10.8 El Propietario de Fracción ni sus acompañantes no podrán colocar carteles u objetos que cuelguen de las ventanas o balcones de la Residencia, ni tender ropa en ningún lugar exterior de la Residencia del Desarrollo, ni en las áreas comunes del Desarrollo.

10.9 Queda estrictamente prohibido que se introduzcan y permanezcan en la Residencia del Desarrollo personas no registradas en la Administración del Desarrollo y que se excedan los límites de cupo establecidos para cada Residencia. El número máximo de personas que puede alojarse en una Residencia será de 8 (ocho) personas para el caso de residencias de 3 (tres) recamaras y de 6 (seis) personas para el caso de residencias de 2 (dos) recamaras.

10.10 Queda prohibido que menores de 12 (doce) años de edad permanezcan en las Residencia del Desarrollo o en las instalaciones del Desarrollo, sin la supervisión y compañía de una persona mayor de edad.

10.11 Queda estrictamente prohibido fumar en los lugares cerrados de las Residencias del Desarrollo pudiendo solo fumar en las terrazas.

10.12 La Residencia del Desarrollo contará con una caja de seguridad para conservar valores y efectivo. La Administración del Desarrollo no será responsable por la pérdida de objetos o valores no depositados por el Propietario de Fracción en la Administración del Desarrollo.

10.13 Tan pronto sea de su conocimiento, el Propietario de Fracción deberá informar a La Administración del Desarrollo de cualquier daño o descompostura que exista en su Residencia del Desarrollo. Los Propietarios de Fracción deberán permitir al Administrador del Desarrollo y al personal del Desarrollo el acceso a su Residencia del Desarrollo para su mantenimiento y reparación, así como en casos de emergencia.

10.14 Al término de su Período Vacacional, el Propietario de Fracción desocupará la Residencia, extrayendo de ella todas sus pertenencias, guardando en los contenedores respectivos, aquellos objetos que la Administración del Desarrollo conservará en custodia, debiendo dejar en la Residencia del Desarrollo los muebles, equipos e instalaciones completos y en buen estado de funcionamiento, haciéndose responsable de los daños y perjuicios que por infringir estas disposiciones que él o sus acompañantes llegaren a causar y autoriza de antemano a La Administración del Desarrollo a sacar su equipaje y guardarlo en lugar seguro en caso de no desocupar su Residencia en la fecha que corresponda.

10.15 El Propietario de Fracción que se exceda en su permanencia en la Residencia del

Desarrollo deberá pagar una pena equivalente a \$30,000.00 M.N.(treinta mil pesos 00/100 moneda nacional) por cada día en exceso que permanezca en la Residencia de Desarrollo, sin perjuicio del derecho de la Administración del Desarrollo de solicitar su desalojo por las vías legales correspondientes y con el uso de la fuerza pública.

ARTICULO 11. USO DE LAS ÁREAS COMUNES DEL DESARROLLO

11.1 El Propietario de Fracción y sus acompañantes deberán utilizar las instalaciones del Desarrollo de conformidad con los horarios y disposiciones administrativas que establezca el Administrador, cuidando en todo momento de no causar molestias innecesarias a los demás usuarios del Desarrollo.

11.2 Al utilizar las áreas comunes del Desarrollo, el Propietario de Fracción y sus acompañantes deberán mantener una vestimenta adecuada al clima y al uso de las instalaciones del Desarrollo.

11.3 Queda prohibido que menores de 10 años de edad utilicen la alberca del Desarrollo sin la supervisión de un adulto.

11.4 El consumo de las bebidas alcohólicas en las áreas comunes del Desarrollo sólo podrá hacerse en el horario que al efecto establezca la Administración del Desarrollo.

11.5 El Propietario de Fracción solo podrá realizar fiestas y eventos especiales en las áreas comunes del Desarrollo previa autorización de La Administración del Desarrollo y cuidando siempre no molestar a los demás ocupantes de las Residencias del Desarrollo.

11.5 El Propietario de Fracción deberá estacionar su vehículo en las áreas destinadas para tal fin pudiendo estacionar un máximo de dos automóviles en el área de estacionamiento.

11.7 El Propietario de Fracción no podrá guardar en las áreas comunes o estacionamiento del Desarrollo, bicicletas, motos, remolques, lanchas o vehículos de cualquier otra naturaleza.

ARTICULO 12. SERVICIOS DEL DESARROLLO.

12.1 Para que los Propietarios de Fracción puedan ejercer su derecho de uso de su Residencia del Desarrollo, es indispensable que se encuentren al corriente en el pago tanto de su adquisición, como en las Cuotas Ordinarias, Cuotas de Servicios Adicionales y demás cuotas extraordinarias.

12.2 Dichas cuotas serán calculadas en forma anual por el Administrador y la primera cuota se pagará de forma trimestral al inicio de cada trimestre a partir del mes de enero en los primeros diez días del mes.

12.3 Con cargo a las Cuotas Ordinarias, la Administración del Desarrollo proporcionará a los Propietarios de Fracción los siguientes servicios:

- a) Servicio de ama de llaves consistente en limpieza diaria de la Residencia, con cambio de blancos y suministro de amenidades una vez por semana;
- b) Servicio de concierge y reservaciones;
- c) Vigilancia las 24 / 7.
- d) Almacenaje de artículos personales no deportivos (un contenedor) de 111cm x 43.6 cm x 52.1 cm de largo, alto y ancho respectivamente La Administración del Desarrollo no será responsable de los objetos así almacenados.
- e) Impuesto predial y derechos por consumo de agua;
- f) Suministro de energía eléctrica y gas.
- g) Cuotas de T.V. satelital e internet
- h) Mantenimiento interior y exterior de la Residencia y remplazo de mobiliario y equipo.
- i) Transportación terrestre Aeropuerto- desarrollo-Aeropuerto
- j) Mantenimiento, jardinería y limpieza de áreas comunes.
- k) Primas de seguros de daños materiales y responsabilidad civil.
- l) Honorarios del fideicomiso.
- m) Cuotas de Mantenimiento del Fraccionamiento Residencial Conejos.

12.4 La Administración del Desarrollo con cargo a las Cuotas de Servicios Adicionales, proporcionará a los Propietarios de Fracción los siguientes servicios:

- a) Compra anticipada (pre-arribo) de despensa
- b) Servicio de chef / cocinera (sujeto a disponibilidad)
- c) Servicio de niñera (sujeto a disponibilidad)
- d) Servicio de Catering, previa presupuestación con la administración.
- e) Paquetes adicionales de limpieza de residencias

ARTICULO 13. DISPOSICIONES COMUNES

13.1 Queda prohibido introducir al Desarrollo armas, explosivos, materiales inflamables o peligrosos y tener música o causar ruidos muy altos a partir de las 22:00 horas y hasta las 9:00 horas del siguiente día.

13.2 No se permite la permanencia de personal de seguridad (escortas) dentro del Desarrollo.

13.3 No se permitirá que se introduzcan al Desarrollo y/o a la Residencia animales de cualquier especie, salvo los que sean de asistencia para personas con capacidades diferentes.

13.4 Los Propietario de Fracción deberán depositar la basura y los desechos en las áreas y depósitos designadas por la Administración del Desarrollo para tal efecto.

13.5 La Administración del Desarrollo se reserva el derecho de admisión y no permitirá

el acceso a aquéllas personas que siendo o no Propietarios de Fracción, por su conducta, reputación o estado de salud causen molestias, daños o perjuicios a los demás usuarios de las Residencias.

13.6 Ningún Propietario de Fracción podrá dar órdenes o supervisar a los empleados de La Administración del Desarrollo. Cualquier queja deberá presentarse por escrito directamente a la Administración del Desarrollo.

13.7 Las facilidades deportivas y de relajación con las que cuenta el Desarrollo, podrán usarse de acuerdo con el Reglamento del Desarrollo.

ARTICULO 14. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

14.1 La Administración del Desarrollo podrá amonestar a los Propietarios de Fracción que por sí o por conducto de sus acompañantes incumpla con las disposiciones de este Reglamento.

14.2 En caso de que la Administración del Desarrollo amoneste en más de una ocasión a un Propietario de Fracción por incumplimiento a las obligaciones de este Reglamento, la Administración del Desarrollo oyendo previamente al Propietario de Fracción podrá ordenar la suspensión hasta por 6 (seis) meses de los derechos del Propietario de Fracción respecto del uso de su Residencia y de las instalaciones del Desarrollo.

14.3 En caso de que el Propietario de Fracción que haya sido sancionado en los términos del numeral anterior, reincida en las causas que originaron la suspensión de sus derechos, la Administración del Desarrollo, oyendo previamente al Propietario de Fracción podrá ordenar la suspensión hasta por 12 (doce) meses adicionales de los derechos del Propietario de Fracción respecto del uso de su Residencia y de las instalaciones del Desarrollo.

ARTICULO 15. VARIOS

15.1 Aplicabilidad de los Documentos del Condominio. De existir una contradicción entre el presente Reglamento y los Documentos del Condominio, la propiedad, uso y operación de las Residencias del Desarrollo incluida en este Reglamento están sujetos a los términos y condiciones de los Documentos del Condominio.

15.2 Modificación. El presente Reglamento podrá ser modificado únicamente conforme al procedimiento que se establezca en el Fideicomiso Maestro y los Documentos del Condominio.