

ÍNDICE

- 1.- CAPÍTULO PRIMERO “**DISPOSICIONES GENERALES**”
- 2.- CAPÍTULO SEGUNDO “**DEL RÉGIMEN EN CONDOMINIO**”
- 3.- CAPÍTULO TERCERO “**DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN**”
- 4.- CAPÍTULO CUARTO “**DE LA ASAMBLEA**”
- 5.- CAPÍTULO QUINTO “**DE LA COMISIÓN DE SUPERVISIÓN O MESA DIRECTIVA**”
- 6.- CAPÍTULO OCTAVO “**DE LA ADMINISTRACIÓN**”
- 7.- CAPÍTULO SÉPTIMO “**DE LOS GASTOS COMUNES**”
- 8.- CAPÍTULO OCTAVO “**DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN**”
- 9.- CAPÍTULO NOVENO “**DE LAS SANCIONES**”
- 10.- ARTÍCULOS TRANSITORIOS
- 11.- CASA CLUB**
- 12.- ANEXO A “**CULTURA CONDOMINAL**”
- 14.- INSTRUCTIVO PARA EL INGRESO DE MUDANZAS
- 15.- INSTRUCTIVO DE VIGILANCIA (CONSIGNAS)
- 16.- INSTRUCTIVO PARA TRÁNSITO VEHICULAR Y ESTACIONAMIENTOS
- 17.- INSTRUCTIVO PARA EL PERSONAL DOMÉSTICO Y/O TRABAJADORES EXTERNOS
- 18.- INSTRUCTIVO USO DE ÁREAS JARDINADAS Y EQUIPAMIENTO URBANO
- 19.- INSTRUCTIVO DE ASEO, HIGIENE Y DESECHO DE BASURA

NOTA: EL PRESENTE REGLAMENTO SE SUSTENTA EN LAS SIGUIENTES LEYES Y REGLAMENTOS:

- LEY QUE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN EL ESTADO DE MÉXICO.
- TÍTULO CUARTO DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO.

CONJUNTO URBANO
"RESIDENZA III"

REGLAMENTO INTERIOR DEL CONJUNTO URBANO DE TIPO HORIZONTAL UBICADO EN "VIALIDAD MEXIQUENSE, MANZANA UNICA, LOTE 3, COL. SAN FRANCISCO COACALCO, COACALCO, ESTADO DE MÉXICO. CP. 55711" CONOCIDO COMERCIALMENTE COMO "RESIDENZA PRIVADAS III".

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento Interior se emite en términos del artículo 39, fracción VI de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, en relación con los diversos 102 al 115 del Título Cuarto del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México a efecto de regular todos aquellos aspectos no previstos por los ordenamientos legales aplicables a la materia, con la finalidad de establecer reglas específicas respecto a la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en Condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre Condóminos y sus causahabientes, residentes, y en general a toda persona que por algún título ocupe y/o ingrese a las áreas comunes y/o privativas del Condominio.

Artículo 2. Todo extranjero que en el acto de la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio, o bien, al momento de adquirir cualquier derecho sobre alguna unidad de propiedad exclusiva, o en cualquier tiempo ulterior, adquiera un interés o participación social en el Condominio, se considerará por ese simple hecho como mexicano, respecto de uno y otra, y se entenderá que conviene en no invocar la protección de su gobierno, bajo la pena, en caso de faltar a este convenio, de perder dicho interés o participación en beneficio de la nación mexicana.

Artículo 3. En todo lo que no esté específicamente previsto en el presente Reglamento Interior del Condominio se regirá primeramente por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, Código Administrativo del Estado de México y en caso necesario al Código Civil para el Estado de México, así como a sujetarse en caso de interpretación y cumplimiento al presente Reglamento Interior a la Competencia y Jurisdicción del Tribunal

Superior de Justicia del Estado de México y muy específicamente a los Juzgados Civiles del Fuero Común del Distrito Judicial de Ecatepec de Morelos, renunciando desde ahora a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles en razón de sus derechos presentes o futuros.

ARTÍCULO 4. Para los efectos del presente Reglamento se definen los siguientes términos:

- I.** Ley: la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.
- II.** Escritura Constitutiva: documento público, mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad condominal.
- III.** Reglamento General de Condominio: ordenamiento municipal de las edificaciones sujetas al régimen de Condominio, que regula la administración, los derechos y las obligaciones de los condóminos, expedido por los ayuntamientos.
- IV.** Condominio: inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.
- V.** Inmuebles: Son las edificaciones que se construyen previa autorización de las autoridades competentes, siguiendo un diseño de ingeniería; así como de arquitectura urbana de uso habitacional; los cuales a través de la compraventa son adquiridos por personas físicas y/o jurídicas para su uso y residencia, con lo cual, a partir de ese momento, la ley los reconoce como CONDÓMINOS.
- VI.** Condómino: persona física o moral, que en calidad de copropietario que aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al régimen de propiedad en Condominio.
- VII.** Unidad de propiedad exclusiva: el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos.
- VIII.** Bienes y áreas de uso común: aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes.

- IX.** Residente: Son las personas físicas y/o jurídicas que en calidad de poseedor por cualquier título legal como puede ser arrendamiento, uso, comodato, usufructo o cualquier otra circunstancia que la ley permita, aproveche en su beneficio una Unidad de Propiedad Exclusiva.
- X.** Asamblea: órgano máximo de decisión de un Condominio, integrado por la mayoría de los condóminos, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al Condominio.
- XI.** Mesa directiva: órgano de vigilancia con el objeto de que las soluciones acordadas en Asamblea sean llevadas a cabo, y las estipulaciones en el presente Reglamento sean cumplidas por todos los condóminos, antes reconocida como Comité de Vigilancia.
- XII.** Manual del propietario y Reglamento interior del condominio: Conjunto de reglas que el condómino se encuentra obligado a hacer o respetar dentro del perímetro del Condominios, quedando en el entendido que respetará las normas referentes a las unidades de propiedad exclusiva y bienes y áreas de uso común. Siendo éste, complemento descriptivo de las leyes aplicables.
- XIII.** Administrador y/o Comité de administración: Persona física o moral o conjunto de personas físicas, nombradas en términos del artículo 29, fracción I y 30 primer párrafo de la ley.
- XIV.** Promotor Vecinal: Persona física encargada de llevar a cabo las actividades reguladoras inherentes a la primera Administración externa o en su caso a la administración interna.
- XV.** Desarrollador: Persona moral quien otorga la primer Escritura Constitutiva.
- XVI.** Anexo A: documento accesorio incluido a la Escritura Constitutiva y al presente Reglamento, que establece la cultura condominal; normas de cobranza; instructivo de remodelación y adaptaciones; ingreso de mudanzas, consignas de vigilancia; y demás instrucciones y normas a seguir.

Artículo 5. Las normas de operación y uso de áreas comunes, forman parte integral del presente Reglamento, mismo que se integran a la Escritura Constitutiva bajo el Anexo "A". Cualquier otra disposición de uso que en la práctica

se requiera, el Administrador y/o Comité de administración presentara una iniciativa a la Asamblea para que ésta previa discusión la apruebe.

Artículo 6. El cumplimiento del presente Reglamento Interior para el Condominio "**RESIDENZA III**", no admite excusa alguna en su cumplimiento.

Artículo 7. Para modificar el presente Reglamento se requerirá por lo menos el quórum del 75% de los condóminos que representen la unidad, y de éste último el voto favorable del 90% de los condóminos. Dichos porcentajes serán necesarios para cualquiera de las dos modalidades de asambleas, generales o extraordinarias ambas en primera convocatoria, en caso de no cumplir con el quórum de asistencia requerido se declarará válida con los asistentes a dicha asamblea, y los acuerdos aprobados en dichas sesiones siempre deberán seguir políticas de imagen y el concepto de desarrollo urbano conforme a proyecto designado por el promotor.

Artículo 9. La situación y descripción de los bienes de propiedad privativa y de los bienes comunes que integran el conjunto constan en la Escritura Constitutiva, de la que forma parte este Reglamento.

Artículo 10. Al apéndice de la escritura se agregarán, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes, el presente Reglamento, y se hará constar que se entrega al adquiriente de tales derechos y obligaciones, todos y cada los documentos mencionados certificados por fedatario público.

Artículo 11. El desarrollador del régimen de propiedad en condominio, se reserva para sí los derechos que se establecen en el ANEXO B, que fueron insertos en la escritura constitutiva.

- I. Transmitir o ceder todos o parte de sus derechos y obligaciones a un tercero.
- II. Mantener anuncios en las áreas comunes, anuncios publicitarios de venta en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción. El Desarrollador asimismo se reserva para sí los derechos estipulados en este artículo hasta que haya vendido el total de sus propiedades dentro del condominio.

- III. Modificar el diseño de las unidades privativas que integran el condominio, de acuerdo a las licencias, ampliaciones, modificaciones y cualquier otra, que autoricen las autoridades competentes para el mejor desarrollo del proyecto en conjunto a juicio del desarrollador.
- IV. Variar el número de unidades privativas que se tienen proyectados, de acuerdo al inciso anterior, pero siempre con las licencias de las autoridades correspondientes.
- V. Alterar las áreas comunes, en cualquier fecha y forma, hasta la entrega formal del condominio a la Asamblea General de Condóminos. Lo anterior implica modificaciones en tamaño, forma, ubicación, accesos y cualquier otro de las áreas destinadas a vestíbulos, pasillos, azoteas, cuartos de máquinas, acometidas de luz, agua, señales de televisión, de interfono, de teléfono siendo las mencionadas de manera expresiva no limitativa.
- VI. Modificar las superficies de las unidades privativas de su propiedad, transformando por consecuencia la tabla de valores e indivisos y la tabla de los coeficientes de prorratio para gastos, de acuerdo a las reformas hechas, en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho.
- VII. Transformar las unidades privativas de su propiedad, en sus interiores o aún en sus superficies y linderos.
- VIII. Ajustar de forma unilateral y sin previo aviso la Escritura Constitutiva para adaptar los cambios que se mencionan anteriormente, sin perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contraído un derecho.
- IX. Usar cualquier unidad privativa de su propiedad para instalar casetas de ventas.
- X. Llevar a cabo la administración del condominio, si así lo desea, hasta que se haya vendido el 95% o más de las unidades privativas que le pertenecen en el condominio.
- XI. Llevar a cabo en el condominio, obras, mejoras y adaptaciones de cualquier índole.

- XII. Asignar libremente los derechos de uso de las áreas comunes consideradas como "Áreas Comunes de Uso Asignado" y que son en forma enunciativa más no limitativa, los cajones de estacionamiento, el jardín, a los diferentes departamentos del condominio, en las escrituras de compra-venta individuales, o posteriormente y en cualquier tiempo, en escritos públicos o privados.
- XIII. En tanto el Desarrollador conserve cualquier unidad privativa dentro del condominio, éste último de forma mensual podrá elegir entre pagar las Cuotas para Gastos Comunes, respecto de todas aquellas unidades privativas de su propiedad o pagar la diferencia entre el monto de las cuotas cargadas a todas las otras unidades privativas y el monto efectivo de los gastos del Condominio.
- XIV. Las obligaciones del Desarrollador, bajo la fracción anterior, podrán ser satisfechas mediante el pago en efectivo, de contribuciones en especie, de servicios o materiales, o una combinación de éstas.
- XV. El Desarrollador está eximido de entregar al Administrador las cantidades que por Fondo de Reserva del Condominio correspondan a las unidades privativas por vender, hasta que no se lleven a cabo las operaciones de compraventa con un tercero.
- XVI. El Desarrollador se reserva el derecho de seleccionar a la empresa o empresas que prestarán el servicio de gas, telefonía, internet y cualquier otro servicio de prestación privada. Lo anterior con el objeto de salvaguardar la seguridad del condominio, mismas que estarán reguladas por la administración de éste último para el cuidado de las áreas comunes.

CAPÍTULO SEGUNDO

DEL REGIMEN EN CONDOMINIO

Artículo 12. Se denominará Condominio al grupo de departamentos y viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común sobre el cual tendrán un derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública.

Artículo 13. El Condominio en su totalidad se divide en:

- I. Bienes y áreas de uso común las cuales pertenecen a todos los condóminos.
- II. Unidad de propiedad exclusiva, las cuales son de uso de propiedad única de cada uno de los condóminos.

Artículo 14. Son bienes de propiedad común: terreno, andadores, áreas verdes, azoteas, estacionamientos, cisterna, plazas, vialidades internas, además de todas aquellas que se señalen en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 15. El destino General de cada unidad de propiedad exclusiva será para uso habitacional, de conformidad con la Escritura Constitutiva, el contrato de compraventa del bien inmueble y la sociedad o institución crediticia según sea el caso.

Artículo 16. El propietario de alguna de las localidades de propiedad singular (una sola unidad) y exclusiva (solo del uso del condómino, usará, y dispondrá de ellas con las limitaciones y prohibiciones previstas en la ley, la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio y este Reglamento.

Artículo 17. Son derechos de los Condóminos:

Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad exclusiva.

- I. Participar con voz y voto en las asambleas. **No se tendrá derecho a éste último, si no se encuentra al corriente de sus pagos de administración y mantenimiento.**
- II. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma adecuada, las áreas de uso común del condominio.
- III. Formar parte de la **mesa directiva siempre y cuando se encuentre al corriente de sus pagos de administración y mantenimiento.**
- IV. Solicitar a la administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva.

V. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por transgresiones a la ley, el Reglamento General de Condominio o al Reglamento Interior de Condominio.

VI. Jugar en las instalaciones previstas para este fin.

VII. Todos los condóminos, residentes, y habitantes podrán utilizar las instalaciones y equipamiento urbano, los jardines vecinales, áreas deportivas en los horarios establecidos en este Reglamento.

VIII. Cada condómino, residente, visitante están obligados a conservar y a mantener las instalaciones en perfecto estado, en caso de que se sorprenda a alguna persona haciendo mal uso, deteriorando la imagen, y en su caso ocasionando algún daño a las instalaciones serán acreedores a las sanciones previstas en la ley, el presente Reglamento y demás aplicables.

Artículo 18. Cada condómino usará la unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido:

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la Escritura Constitutiva, y contratos correspondientes a la adquisición del inmueble.
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes. Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios.
- III. Construir, delimitar, enajenar o techar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún material.
- IV. En el caso de inmuebles de uso comercial, destinarlos al uso distinto a un giro establecido en la Escritura Constitutiva, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano.
- V. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.

- VI. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino, sin el permiso correspondiente del dueño de éste.
- VII. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos.
- VIII. Realizar actividades nocturnas que pudiendo hacerse de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás condóminos.
- IX. Jugar con balón al interior de las privadas, solo podrán hacerlo con pelota.
- X. En caso de realizar un daño y/o perjuicio a las instalaciones generales y equipamiento urbano, deberán pagar a la administración los perjuicios ocasionados, si el usuario fuere un visitante, el condómino propietario será el responsable de éstos.
- XI. No se permitirá el acceso al equipamiento urbano, ni uso de las áreas comunes a todo condómino, residente o visitante que se encuentre bajo los efectos de alguna sustancia toxica o bajo los efectos de alcohol, ya que pueden atentar contra la tranquilidad y seguridad de los demás.
- XII. Introducir o portar armas de fuego o cualquier otra que requiera su permiso, en el interior del Condominio, exceptuando aquellas que por naturaleza de sus actividades con la autorización necesaria, emitida por las autoridades correspondientes, así como realizar actividades peligrosas para cualquier persona o bien. Sin limitar la generalidad de lo anterior; se prohíbe accionar armas de fuego, fuegos artificiales o algún artículo que pueda perjudicar, dañar a una tercera persona, los bienes muebles e inmuebles.

Quien realice alguna de las actividades anteriores o análogas será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, asimismo responderá por los daños y perjuicios que resulten. Lo anterior con independencia de la sanción administrativa que se aplique de acuerdo a este Reglamento o análogos y de ser necesario dar vista a la autoridad correspondiente.

Artículo 19. Cuando el condómino arrende, subarriende u otorgue en comodato su unidad de propiedad exclusiva, será solidariamente responsable junto con su arrendatario, subarrendatarios o comodatario, de sus obligaciones respecto al condominio. El condómino y el residente convendrán entre sí el cumplimiento de

las obligaciones ante los demás condóminos y los casos en que el residente podrá tener la representación del condómino en las asambleas que se celebren. En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

Artículo 20. Los Condóminos estarán obligados a la contratación de una póliza de seguro, de conformidad con la Ley.

Artículo 21. Se integrará la Brigada de Protección Civil de conformidad a lo establecido en la Ley de Protección Civil del Ayuntamiento y estará integrada por condóminos.

Artículo 22. Las controversias que surjan entre los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el Condominio o las quejas que se tengan contra de algún condómino, deberán someterse al conocimiento del Administrador quien, desde luego, procurará resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad. En caso de que no se logren solucionar, se turnara a las autoridades competentes previa información a la mesa directiva.

Artículo 23. Los condóminos no harán, ni dejarán hacer por persona que ocupen sus viviendas permanentes o transitoriamente, nada que pueda dañar el buen aspecto y prestigio del Condominio. Serán responsables de los daños y perjuicios que causen al inmueble, por si mismos o por personas que de ellos dependan, laboren o asistan a su vivienda; dicha responsabilidad subsistirá aun cuando hagan abandono de sus derechos o renuncien al uso de determinados bienes comunes.

CAPÍTULO TERCERO **DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA** **Y DE PROPIEDAD COMÚN**

Artículo 24. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, respecto del valor total de la unidad, tal y como dichos valores aparecen en la Escritura Constitutiva, y es inseparable del derecho de propiedad exclusiva por lo que sólo podrá ser enajenado, gravado o embargado conjuntamente con los bienes de propiedad privativa.

Artículo 25. Cada condómino podrá usar de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con su destino y naturaleza original, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 26. Cualquier persona al interior de los Condominios, no podrá obstaculizar cualquier acceso, vialidad, pasillo o área común que dificulte su libre tránsito, ni deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre bienes comunes. En especial se considerará la obstrucción de las rampas para personas con capacidades diferentes, estas no deberán ser obstruidas por ningún objeto o vehículo. De hacer caso omiso, se gestionará a las autoridades competentes al retiro y sanciones respectivas.

Artículo 27. La administración y la vigilancia cuentan con facultades para solicitar el servicio de grúa, en caso de contar con autos abandonados en las calles internas del Condominios, obstruyendo cocheras de algún vecino, o en cajones de estacionamiento de visitas que tengan más de tres días sin moverlos de esta área. Sin responsabilidad civil o penal para la administración y el servicio de vigilancia en turno.

Artículo 28. Al interior del Condominios no se encuentra permitido colocar cualquier tipo de publicidad comercial con fines de venta, propaganda política o religiosa, en las áreas comunes, fachadas, rejas y ventanas, incluyendo las ventanas y balcones de su propiedad exclusiva. Esta medida atiende a la conservación de la imagen urbana, si algún condómino desea rentar, comprar o traspasar su vivienda, puede acudir a la administración para que se le mencione cual será el espacio destinado para este fin. Así mismo queda prohibido repartir propaganda, publicidad, promoción o venta de productos de cualquier especie.

Artículo 29. Se deberá de respetar el uso de los cajones de estacionamiento para visitas y no deberá de ser ocupado por condóminos, en el caso de los cajones al exterior del desarrollo será uso exclusivo de prestadores de servicio o visitas de dudosa procedencia, el desarrollador se reserva su uso de estos cajones para el cierre del desarrollo para su personal, hasta la entrega de la última casa. Los condóminos deberán utilizar su cochera correspondiente.

Artículo 30. Si para realizar una obra o reparación en los bienes comunes resultara necesario hacer obras o reparaciones en uno o más de las propiedades exclusivas, éstas deberán ser hechas por sus respectivos condóminos y por su exclusiva cuenta. Si los condóminos no las hicieron, las hará el Administrador General, y les serán cargados a su cuenta los gastos necesarios para tal efecto. Dichas acciones será previa aprobación de la Asamblea de Condóminos a solicitud de la Mesa Directiva y del Representante del condominio.

Artículo 31. En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones colindantes. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

Artículo 32. El horario de permanencia en las áreas de equipamiento urbano y áreas comunes será de las 7.00 a las 22.00 horas todos los días de la semana, a fin de llevar una sana convivencia al interior del Condominios. La vigilancia se encuentra facultada para solicitar a los usuarios el retiro de estas áreas fuera del horario permitido.

ARTÍCULO 33. Las divisiones que separen entre si las viviendas que integran un condominio, serán propiedad común sólo de los condóminos colindantes. No obstante lo anterior, las tuberías de agua, gas, electricidad y cualesquiera otras instalaciones que se encuentren en dichas divisiones, pertenecerán solo al condómino del departamento al que en forma exclusiva benefician.

Artículo 34. El uso y destino de las viviendas será única y exclusivamente habitacional. Las cocheras forman parte del área común por lo tanto son para uso y destino de un automóvil, no podrán techarlas con herrería, domos o cualquier otro objeto y tampoco almacenar en ellas bicicletas o cualquier otro objeto.

Artículo 35. Cada condómino usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarla a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, no haciéndola servir a objeto distinto al de habitación familiar, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones, aún en el interior de su vivienda que perturben la tranquilidad de los condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio.

Artículo 36. Los condóminos son responsables directos de sus viviendas y automóviles, desde el momento en que se les entrega formalmente por medio de la ACTA RECEPCION que firman al momento de dicha recepción, y serán responsables también de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones previstas en la Escritura Constitutiva del Condominio, la ley, el Bando Municipal y el presente Reglamento.

Artículo 37. Cada condómino pagará independientemente los servicios de agua, luz, teléfono, gas y cualquier otro que utilice en forma exclusiva. Es

responsabilidad del usuario permitir el acceso a los lugares de uso privativo o común, necesarios para la instalación, conservación, verificación o retiro de las líneas y equipos que instale el prestador de servicios para darle el suministro, quedando obligado a no alterar dichas líneas, equipos y/o instalaciones.

Artículo 38. No se podrá instalar o almacenar en el inmueble o fuera ningún equipo, maquinaria o sustancia que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia.

El peso requerido calculado para muebles es correspondiente a mobiliario doméstico, por lo tanto, no se deberá colocar herramientas, maquinaria u objetos industriales o que provoquen sobrepeso o dimensiones mayores a las de la capacidad del inmueble.

Artículo 39. Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, dichas especificaciones serán otorgadas por el constructor mismas que se encuentran adjuntas al presente Reglamento.

Por lo tanto, no podrán abrirse nuevas puertas, claros o ventanas en ningún muro, losa, o bien hacia los jardines. Los condóminos podrán hacer las obras correspondientes a la ampliación de sus viviendas, en la zona prevista para ello, para tal efecto se seguirán únicamente las disposiciones y limitaciones del manual de crecimiento, otorgado por el constructor.

En ningún caso se podrán llevar a cabo la construcción del crecimiento de la vivienda con los materiales o procedimientos constructivos que no sean los especificados en dicho manual de propietario.

Artículo 40. Se tiene **estrictamente prohibido construir o ampliar la vivienda si no se tienen los permisos correspondientes** como lo son el visto bueno del administrador profesional, así como la licencia de construcción que imparte la Dirección de Desarrollo Urbano del **Municipio de Coacalco de Berriozábal**, Estado de México.

En ningún caso se podrá construir en los terrenos excedentes, patios de servicio, cajones de estacionamiento o áreas comunes.

Artículo 41. Queda prohibido abrir claros o ventanas, pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores o realizar remodelaciones que rompan con el diseño del conjunto o que perjudique la estética general del condominio.

Los condóminos que por alguna razón tuvieran la necesidad de llevar a cabo la protección de los vanos de puertas y ventanas, se someterán al diseño dado en el manual de propietario, obligándose a no contra venir dicho diseño, con objeto de lograr uniformidad y buena apariencia del conjunto.

Artículo 42. Los condóminos deberán mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su vivienda y las que se encuentren fuera de la misma.

Artículo 43. Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble, y si es necesario, a criterio del Administrador, deberán permitir el acceso a sus viviendas a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones de ductos que atraviesan respectivamente varias viviendas.

Artículo 44. Cada condómino deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad privada. Si las reparaciones son para varias viviendas, éstas correrán únicamente a cargo de los condóminos cuyas propiedades sean las afectadas, con excepción de aquellas que sean provocadas por un condómino en particular, mismo que deberá de cubrir los daños ocasionados a sus vecinos.

Artículo 45. El tendido de la ropa sólo podrá hacerse en las áreas destinadas para este fin, que son los patios de tendido. Queda estrictamente prohibido hacerlo en las áreas exteriores tales como balcones, cocheras, azoteas y cualquier área que no esté destinada para dicho uso.

Artículo 46. Cualquier azotea no podrá ser utilizada para almacenar o guardar objetos de ninguna clase, deberán permanecer limpias y libres.

Artículo 47. Los condóminos que tengan un cajón de estacionamiento privativo, no podrán modificar el uso y destino de las áreas destinadas para tal efecto, ni colocar rejas, mallas o cualquier otro tipo de cercado en el perímetro de las mismas

Artículo 48. El volumen de la música al interior de la propiedad exclusiva debe de ser moderado para que sea disfrutado por la familia que en ella habita, para reuniones o fiestas se deberá bajar el volumen de domingo a jueves a partir de las 22:00 horas, viernes y sábados a partir de las 2:00 horas

Artículo 49. Los condóminos podrán instalar cilindros de gas en los patios de servicio, en caso de la contratación de tanques estacionarios y antenas satelitales, será en la parte posterior de la azotea, bajo su costo y responsabilidad, ya que de dañar la impermeabilización se anulará la garantía por el desarrollador.

Artículo 50. Para la instalación de herrería y/o techumbre de patios de servicio en la planta baja, se sujetarán al prototipo del Condominios, y siempre respetando los criterios de seguridad y ventilación que esas áreas pudieran requerir.

Artículo 51. Estará permitido a los condóminos tener animales como mascotas domésticas, dentro de las unidades de propiedad exclusiva, siempre y cuando no se les tenga con propósitos comerciales, o no afecten las condiciones de seguridad, salubridad y comodidad del condominio o de los condóminos; en el entendido de que para muchos condóminos representa una necesidad de compañía y tener a quien transmitirle afecto, para lo cual el condómino que posea una mascota deberá demostrar su cultura de protección a los animales, manteniéndolos en buenas condiciones y con estricto respeto a los vecinos evitándoles molestias. Para lo anterior se deberán cumplir los siguientes requisitos de sentido común y civilidad para una buena convivencia:

1. Que las mascotas no constituyan un riesgo para los vecinos, ya sea por su tamaño, naturaleza o numero; por tanto, deberá ser de un tamaño y especie razonable acorde con el espacio confinado donde se le alojará.
2. La mascota deberá estar atendida y bajo control veterinario;
3. Debe ser llevada por áreas comunes controlada con una correa y con la presencia de su propietario, su estancia se entenderá que será solamente de tránsito por áreas comunes, quedando totalmente prohibido permanecer en estas áreas aún y cuando su propietario este presente;
4. Para realizar sus necesidades, las mascotas tendrán que ser llevadas fuera del CONDOMINIO, en caso de que, por accidente, la mascota realice sus necesidades dentro del CONDOMINIO, los condóminos dueños y responsables de sus mascotas deberán recoger sus excrementos, para lo cual se deberá llevar los accesorios necesarios, ya que los demás condóminos tienen el derecho a disfrutar con tranquilidad e higiene las áreas comunes.

5. Mantener aseada a la mascota, para que no despidan olores desagradables;
6. Que la mascota esté educada para convivir en el condominio por la proximidad de los vecinos con los que comparte áreas;
7. Las mascotas no podrán permanecer en las áreas comunes con derechos de uso exclusivo, tales como terrazas, balcones, azoteas y bloques de estacionamiento.
8. De igual forma el condómino propietario de una mascota deberá de registrarla ante la Administración, a efecto de que la misma tenga un registro y control de los animales que habitan en el Condominios.

Cualquier asunto relacionado con las mascotas, deberá ser resuelta por la Administración correspondiente, así como la autoridad que detente atribuciones y facultades.

Artículo 52. En los términos de la ley, queda expresamente prohibido a los condóminos dar en arrendamiento o vender aisladamente una parte de su propiedad, ya sea una pieza o una recámara, el cajón de estacionamiento que le corresponda, etc.

Artículo 53. En caso de que los condóminos den en arrendamiento su propiedad, deberán incluir en el contrato una cláusula mediante la cual el arrendatario se obligue a cumplir con lo previsto en la Escritura Constitutiva, en el contrato mediante el cual el condómino adquirió su carácter de tal y en el presente Reglamento. Asimismo, el arrendador deberá anexar un ejemplar de éste último al original, al duplicado y al triplicado del contrato de arrendamiento, antes de que un inmueble sea ocupado por su arrendatario, el condómino del mismo deberá entregar a la Administración General el triplicado del contrato respectivo E IR AL CORRIENTE EN SUS CUOTAS CONDOMINALES PARA LA PRESERVACION DE LOS SERVICIOS.

La observación de esta obligación no dejara sin efecto aquellas que se llegaron a aceptar cuando el inmueble fuera adquirido por financiamiento otorgado por instituciones de crédito.

Artículo 54. Los condóminos serán responsables cuando por descuido, error o irresponsabilidad cause daño a otras viviendas, el responsable deberá reparar a su costa los daños ocasionados.

CAPÍTULO TERCERO **DE LA ASAMBLEA.**

ARTÍCULO 55. La Asamblea de condóminos es el Órgano Supremo del Condominio y se constituye con la reunión de los condóminos en los términos que prevé la ley y del presente Reglamento.

ARTÍCULO 56. Las Asambleas de Condóminos se regirán en cuanto a su forma de convocar quórum de asistencia, votaciones, etcétera por lo dispuesto en el artículo 28 de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México en elación con el presente Reglamento.

ARTÍCULO 57. Las Asambleas sean generales o extraordinarias además de las facultades previstas en el artículo 29 de la ley de la metería, tendrán las siguientes atribuciones:

1. Nombrar, ratificar o remover al Administrador, **excepto a los que funjan por el primer año a partir de la última vivienda entregada, que serán designados por el Promotor en virtud de que es el otorgante de la Escritura Constitutiva del Condominio.**
2. Designar a la Mesa Directiva, excepto las que funjan por el primer año, que serán nombradas por el Desarrollador.
3. Determinar las responsabilidades frente a terceros del Administrador por actos realizados con motivo de su cargo.
4. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.
5. Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que somete el Administrador a su consideración.
6. Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de egresos para el año siguiente.
7. Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, así como al fondo de reserva, para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria.

8. Realizar las gestiones necesarias ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley de la materia, el presente Reglamento, la Escritura por la cual se transmite la propiedad del Condominio o cualquier otra disposición legal aplicable.
9. Auxiliar al Administrador para el mejor cumplimiento de su cargo.
10. Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador.
11. Designar al Presidente de debates, y escrutadores para efectuar las asambleas. Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y el presente Reglamento, cumpliendo las condiciones que se prevén en dichos documentos, dentro de las disposiciones legales aplicables.

Artículo 58. Las Asambleas serán generales, de grupo y sección, las que deberán celebrarse por lo menos cada seis meses; sin embargo, éstas como las extraordinarias podrán llevarse a cabo cuantas veces sean necesarias.

ARTÍCULO 59. Cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 50% más uno de los condóminos respecto a una segunda convocatoria el quórum se declarará válido con los asistentes. Las resoluciones se tomarán por mayoría simple. La votación será personal, nominal y directa.

Artículo 60. Cada condómino gozará de un voto, independientemente del porcentaje de valor que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del Condominio.

Artículo 61. Los condóminos pueden hacerse representar en la Asamblea por medio del apoderado que acredite su carácter con carta poder debidamente requisitada.

Artículo 62. Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga en los siguientes casos:

- a) **Por falta de pago de dos cuotas de mantenimiento y administración, y el fondo de reserva.**
- b) **La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos.**

- c) Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a cargo del condominio y éste no haya sido cubierto.

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

Artículo 63. El administrador y los miembros de la Mesa Directiva no podrán votar en los casos en que se discuta la probable responsabilidad en que hubieren incurrido con motivo de su actuación, teniendo el derecho a manifestar lo que estimen pertinente.

Artículo 64. En todas las Asambleas fungirá como secretario de las mismas el Administrador quien levantará las actas en un libro especial. Dichas asambleas serán autorizadas por el Administrador y el Presidente de Asamblea.

Artículo 65. Las determinaciones legalmente tomadas por la mayoría en la Asamblea obligarán a todos los condóminos, aún a los ausentes o disidentes.

Artículo 66. El secretario tendrá siempre a la vista de los acreedores hipotecarios el Libro de Actas.

ARTÍCULO 67. Corresponde a las Asambleas de grupo determinar el monto de los gastos especiales que se realicen en áreas comunes que sólo beneficien a un grupo de condóminos.

Artículo 68. Para la celebración de las Asambleas de grupo en primera convocatoria se requerirá un quórum del 50% más uno de los condóminos, y en segunda convocatoria, el quórum se integrará por cualquier número de condóminos que asista, y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes; entre la primera y segunda convocatoria mediarán 30 minutos. Excepto en los casos en que conforme el presente Reglamento o a la ley de la materia se requiera de alguna mayoría especial.

CAPÍTULO CUARTO **DE LA MESA DIRECTIVA.**

Artículo 69. Los miembros de la Mesa Directiva deberán de ser propietarios, habitar la propiedad y estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento.

Artículo 70. La Mesa Directiva se nombrará anualmente por la asamblea y estará integrada de tres a cinco condóminos, los cuales fungirán como presidente contralor, secretario y, en su caso, vocales.

Artículo 71. La Mesa Directiva además de las facultes previstas en el artículo 33 de la ley de la materia, detenta las siguientes atribuciones:

- a) Cuidar que el Administrador de cumplimiento a los acuerdos de la Asamblea General.
- b) Verificar que el Administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones.
- c) Comprobar la inversión del fondo de reserva para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria.
- d) Dar cuenta a la Asamblea de la comprobación que haga del incumplimiento de los condóminos de quienes informe el administrador.
- e) Coadyuvar con el Administrador en las observaciones a los condóminos sobre el incumplimiento de sus obligaciones.
- f) Realizar las funciones que le sean asignadas por la Asamblea y cumplir con las obligaciones que establecen el Reglamento de Condominio, la Ley que Regula la Propiedad en Condominio del Estado de México y las demás disposiciones legales aplicables.
- g) Coadyuvar con el administrador a fomentar entre los condóminos el respeto y conservación de las áreas comunes, así como el cumplimiento de las obligaciones económicas y aportaciones.

CAPÍTULO QUINTO

DEL ADMINISTRADOR O COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

Artículo 72. El Administrador o Comité de Administración es la persona física o moral nombrada por elección en la Asamblea, **excepto el primer administrador que será nombrado por el Desarrollador.**

Artículo 73. Además de las facultades previstas en el artículo 31 de la ley de la materia, el Administrador o Comité de Administración detenta las siguientes atribuciones:

- a) Llevar, un libro de actas, que deberá estar sellado por el secretario del ayuntamiento. Las actas por su parte, serán autorizadas por el presidente de la Asamblea o quién haga sus veces.
- b) Cuidar y vigilar los bienes del Condominio y los servicios comunes, así como la integración, organización y desarrollo de la comunidad.
- c) Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el Condominio.
- d) Realizar todos los actos de administración y mantenimiento.
- e) Realizar las obras necesarias para mantener el Condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, para que los servicios funcionen normal y eficazmente.
- f) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otra persona.
- g) Verificar la recaudación de las cuotas que corresponden a los fondos de mantenimiento y administración, y de reserva.

- h) Verificar que se entreguen los recibos a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.
- i) Ejecutar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente.
- j) Llevar una relación de los gastos efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
- k) Llevar una relación que muestre los montos de las aportaciones y de las cuotas pendientes de cubrir, expresando el saldo pendiente de pago.
- l) Convocar a Asamblea, cuando menos con diez días de anticipación a la fecha de su celebración, indicado el lugar, día y hora, incluyendo la orden del día.
- m) Publicar en lugar visible del Condominio (pizarra general del Condominio), las convocatorias de asambleas, los estados de cuenta del Condominio, así como los acuerdos que se tomen en las mismas a efecto de enterar a los condóminos.
- n) Notificar el resultado de la deliberación de las Asambleas, por escrito, a los condóminos y acreedores registrados, a sus representantes, en el lugar para el efecto hayan señalado.
- o) Colocar las convocatorias de Asamblea, en uno o más lugares visibles del Condominio.
- p) Exigir con la representación de los demás condóminos al infractor del Artículo 20 de la ley, los pagos originados por las irresponsabilidades en que incurran.
- q) Cuidar de la debida observancia y cumplimiento de las disposiciones de la Ley, la Escritura Constitutiva, y este Reglamento, realizando los acuerdos que se dispongan por Asamblea.

Artículo 74. En caso de que la Asamblea de Condóminos opte por la auto-administración, se requerirá de un quórum del 75% del total de los condóminos presentes en asamblea y todos estarán obligados a fungir como administradores de acuerdo a lo dispuesto por la ley y el presente reglamento.

Artículo 75. El Administrador o el Presidente del Comité de Administración será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el desarrollo; y tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes, así como el correspondiente para pleitos y cobranzas y aquellos especiales que las leyes mexicanas requieran.

Artículo 76. Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el Administrador o el Comité de Administración dentro de sus facultades obligarán a todos los condóminos, a menos que el 75% de la Asamblea de Condóminos las modifique o revoque.

Artículo 77. El Administrador o el Comité de Administración podrán ser libremente removidos, en cualquier tiempo, por acuerdo del 75% de condóminos propietarios y presentes en la Asamblea General, cuando de manera fundada y motivada el primero no de cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

Artículo 78. En caso de falta o ausencia del Administrador o el Comité de Administración, los condóminos no podrán tomar acciones que correspondan a la administración, ni realizar obras o modificaciones en los bienes comunes.

Artículo 79. Queda estrictamente prohibido que cualquier condómino realice actos inherentes a las funciones de administración, el Administrador o el Comité de Administración deberá acudir a las autoridades competentes para notificar esta situación, y dar aviso a los condóminos para tomar las medidas preventivas y correctivas necesarias.

Artículo 80. El Administrador o el Comité de Administración será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos, si conociéndolas no las denuncia a más tardar en siete días hábiles, y notifica a la asamblea convocada de inmediato para tal efecto.

CAPÍTULO SEXTO **DE LOS GASTOS COMUNES.**

Artículo 81. Es obligación de todos los condóminos contribuir a la constitución de los fondos de administración y mantenimiento y de reserva, así como cubrir las cuotas que para tal efecto establezca la asamblea.

Artículo 82. Son gastos comunes los previstos en la ley de la materia, así como los siguientes:

- a) Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- b) Los gastos de mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c) Los gastos de agua, alumbrado, y generales de todas las partes comunes.
- d) Los sueldos, prestaciones laborales y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble y demás que las leyes prevean.
- e) Las erogaciones por utensilios, herramientas y equipos necesarios para el mantenimiento; limpieza y servicio del inmueble.
- f) Los pagos hechos a operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de asuntos del Condominios.
- g) Los gastos de la oficina del administrador, incluyendo en su caso, el costo y mantenimiento de mobiliario y equipo que éste requiera para el desempeño de su cargo.
- h) El pago de servicios de intercomunicación, y comunicación entre condóminos y administración.
- i) El costo de los implementos y equipo para la limpieza y cuidado de las partes comunes.
- j) Las primas de seguros relativos a bienes comunes, ya que las correspondientes a cada casa serán a cargo del Condominio respectivo.
- k) En general los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y los demás que tengan ese carácter conforme a la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento, la Asamblea, disposiciones municipales y las contenidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

Artículo 83. La Asamblea aprobará el presupuesto anual de egresos, que deberán incluir la constitución de un fondo destinado a los gastos de administración y mantenimiento, cuotas extraordinarias, y otro fondo de reserva para la adquisición, reparación y reposición de implementos, maquinaria y equipos para la unidad de Condominio a que el presente Reglamento se refiere.

Exceptuando las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, que serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio.

El fondo de gastos de administración y mantenimiento será bastante para contar anticipadamente con el numerario que cubra los gastos de tres meses.

Mientras no se usen, los fondos indicados se deberán invertir en valores de renta fija de fácil realización.

Artículo 84. Al aprobar el presupuesto anual, la Asamblea General determinará las cuotas ordinarias que deben aportar los condóminos. Los condóminos deben cubrir, así mismo, las cuotas extraordinarias que apruebe la asamblea para llevar a cabo reparaciones, obras, mejoras y otros gastos que apruebe la misma asamblea, formen o no parte del Presupuesto, para completar o reponer el fondo de reserva cuando haya sido necesario disponer de él.

Artículo 85. Cada condómino se obliga a pagar las cuotas comunes que establezca la Asamblea a excepción de la primera cuota que será establecida de conformidad con el párrafo 3 y 4 del artículo 30 de la ley de la materia para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración. Así como las cuotas que sirvan para formar el fondo de reserva, que será destinado a cubrir los gastos que por imprevisto y reparaciones periódicas se presenten en el Condominio. El monto de la cuota calculado con base al porcentaje que le corresponda sobre los bienes de propiedad común que se precisan en la Escritura Constitutiva; de acuerdo al presupuesto que apruebe la Asamblea y la forma que determine para su pago este Reglamento. Exceptuando la primera cuota de administración y mantenimiento en cuyo caso será establecida en el presupuesto de ingresos del Condominio y se ejercerá conforme lo marca la Ley, sin exceder el 1% del valor del inmueble dividido entre 12 meses, de igual forma se podrá condicionar la entrega de su casa, a reserva de que el propietario al momento de la entrega del inmueble, presente su recibo de pago, tanto del fondo de reserva como la cuota del mes corriente, para el beneficio del mismo condominio.

Artículo 86. Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, causarán intereses moratorios al tipo legal o al que fije el Reglamento Interior del Condominio, pudiendo hacerse efectivo a través del Administrador o el Comité de Administración por acuerdo de la Asamblea o en su caso por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscrita por el Administrador o por el Presidente de la Mesa Directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de Asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

Las cuotas o aportaciones fijadas por la Asamblea, constituyen obligaciones de carácter civil, por lo tanto, podrán ser exigibles por la vía judicial correspondiente.

Se podrá solicitar el embargo precautorio de bienes para asegurar el pago de las obligaciones respectivas, en términos de la legislación civil aplicable.

Artículo 87. Las cuotas de mantenimiento y administración deberán de cubrirse dentro de los primeros diez días de cada mes sin previo aviso, a partir del onceavo día de cada mes se cobrará un interés moratorio del 4.5% mensuales sobre el monto de la cuota. A partir del tercer mes de cuota vencida se aplicará una pena convencional de \$30.00 (treinta pesos 00/100 M.N) más 4.5% mensuales sobre el monto de la cuota al que se refiere la primera parte del presente artículo.

Aunado a lo anterior, la falta de pago trae aparejada ejecución en el procedimiento de arbitraje ante las oficinas Conciliatorias y Calificadoras Municipales del Ayuntamiento correspondiente, las cuales contarán con plena libertad y autonomía para emitir sus laudos e imponer las sanciones previstas en la ley de la materia.

Artículo 88. La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con la obligación de pagar una parte o del total de la cuota de administración y mantenimiento, así como el resto de las obligaciones que prevean la ley de la materia, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento General de Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 89. De conformidad con el artículo 30 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México la persona que adquiera una vivienda, al momento de recibirla, deberá de cubrir el fondo de Administración y Mantenimiento mensual por la cantidad estimada por el presupuesto anual y determinada por el indiviso de su unidad privativa en la oficina de administración, como pago inicial de operaciones.

Artículo 90. El condómino deberá de estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y servicios, derechos e impuestos, previo a ejercer su derecho de arrendamiento o préstamo de su derecho de su unidad privativa a un tercero. Deberá acudir por pase de entrada a la oficina de administración para verificar los pagos correspondientes a las cuotas de administración y mantenimiento, de no presentar este pase, el servicio de vigilancia podrá restringir el acceso al Condominio.

Artículo 91. En caso de traspasar o vender la propiedad el condómino deberá de acudir a la administración por su carta correspondiente de liquidación de adeudos por cuotas de administración y mantenimiento, en caso de no entregar la misma al nuevo propietario este será solidario responsable de liquidar los adeudos si existieren.

Artículo 92. De conformidad con el artículo 5.59 del Libro Quinto Título Cuarto del Código Administrativo del Estado de México los condominios contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura: La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento, así como de los servicios urbanos al interior de los condominios, correrá a cargo de los propios condóminos. Para la realización de esto si la administración no contara con fondos suficientes, deberá prorratear entre todos los condóminos el costo de estas reparaciones.

Artículo 93. La reparación en áreas comunes, cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda según la Escritura Constitutiva, debiendo acordarse la reparación por el voto del 50% más uno de la Asamblea.

Artículo 94. Las obras necesarias, para mantener el condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, serán coordinadas por el Administrador sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

Artículo 95. Los gastos que, sin ser necesarios, aumenten el valor del Condominio, y los que mejoren el aspecto del mismo, no de manera particular, podrán efectuarse con la autorización de la administración y la Asamblea.

Artículo 96. Cuando se causen gastos por adaptaciones o servicios comunes, se establece que cuando dichos gastos sean originados por obras relacionadas exclusivamente en partes comunes de alguna área del Condominio, tales gastos serán repartidos entre los propietarios de las viviendas localizadas en esa misma zona del Condominio. Si dichos gastos benefician a los condóminos en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga.

Artículo 97. El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso, convendrán entre sí, quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué casos el usuario tendrá la representación del

condómino en las Asambleas de Condóminos que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

CAPÍTULO SÉPTIMO **DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN.**

Artículo 98. Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso, a la venta, con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

Si la destrucción fuere menor, los acuerdos a que se refiere el párrafo anterior, serán tomados por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los condóminos.

Si en los casos a que se refieren los párrafos anteriores el acuerdo es por la reconstrucción, los condóminos en minoría estarán obligados a contribuir a ésta en la proporción que les corresponda o a enajenar sus derechos. La enajenación podrá tener lugar a favor de la mayoría, si ésta se conviene con los minoritarios, pero será forzosa a los seis meses, al precio del avalúo practicado por corredor público o institución fiduciaria, si dentro de dicho término no la han realizado los minoritarios.

Artículo 99. Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor se deberá acatar lo dispuesto en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

Artículo 100. En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes,

en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

CAPÍTULO OCTAVO DE LAS SANCIONES.

Artículo 101. Las penas convencionales que a continuación se mencionan serán para beneficio del Condominio y en caso de ser aplicadas, el Administrador o el Comité de Administración deberán de reportarlo a los condóminos en los Estados Financieros.

Artículo 102. El uso de las áreas comunes para beneficio particular de los condóminos, instalación de macetas, bicicletas, material de construcción, obstrucción de cajones de estacionamiento, y basura, contraviniendo lo establecido en los artículos 25, 26 y 34 del presente Reglamento causaran una pena convencional diaria por la cantidad de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) a partir de la tercer notificación realizada por el administrador o bien el Promotor Vecinal del Desarrollador y hasta el cumplimiento total de la misma, de igual forma se suspenderán su garantías del inmueble por incumplimiento al reglamento interno del desarrollador.

Artículo 103. El Incumplimiento al artículo 27 del presente reglamento causara una pena convencional de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) después del plazo establecido, más los gastos que se generen del servicio de remolque del auto o cualquier otro bien mueble que sea retirado.

Artículo 104. Cualquier alteración en la fachada, y en especial la instalación de herrerías no autorizadas por el desarrollador o el administrador, tipo, color, y modelo causará una pena convencional diaria de \$200.00 (Doscientos pesos 00/100 M.N.) a partir de la tercera notificación realizada por el administrador o bien el Promotor Vecinal del Desarrollador y hasta el cumplimiento total de la misma. Toda vez que modifica la imagen general del desarrollo de acuerdo con el artículo 39 segundos párrafos, de igual forma se suspenderán sus garantía del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 105. Cualquier infracción a los artículos 39 y 40 del presente reglamento que regulan los trabajos de reparaciones, mantenimiento y crecimiento, causará una pena convencional diaria de \$500.00 (Quinientos pesos diarios 00/100 M.N.) hasta el cumplimiento total del mismo. Esta pena no excluye al condómino de la obligación de cumplir con los procedimientos y autorizaciones que los trabajos requieren del Desarrollador, administrador y autoridades que correspondan según el caso, de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 106. El establecimiento de cualquier tipo de comercio dentro del uso de suelo habitacional ubicado dentro del desarrollo, y establecido dentro o fuera de la vivienda. Causará la cancelación del crédito otorgado, por aplicación de reglamento interno de las instituciones crediticias. Así como la aplicación de la sanción del *artículo 41* del presente reglamento; de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 107. La contravención a lo dispuesto en el artículo 15 del presente Reglamento, causará una pena convencional por la cantidad de \$2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M. N.) diarios a partir de la notificación oficial por parte de la administración, misma que es adicional a las sanciones respectivas impuestas por las autoridades municipales, de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 108. El incumplimiento del Artículo 28 del presente reglamento causará una pena convencional diaria de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M. N.) hasta el retiro de la misma. La administración está facultada para el retiro de los mismos solicitarle al condominio infractor el retiro de los anuncios comerciales y/o propaganda de cualquier índole, de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 109. Cualquier infracción a los artículos 30, 45, 46 y 48 del presente reglamento, causará una pena convencional de \$250.00 (Doscientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) desde la primera notificación oficial realizada por el administrador o bien el Promotor Vecinal del Desarrollador y una pena de \$500 (Quinientos pesos 00/100 M.N.) en los casos de reincidencia, de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

Artículo 110. El incumplimiento de lo previsto en los artículos 34 y 35 de este reglamento, obligará al infractor de estas disposiciones al pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se

trate. Además, será responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten y podrá ser sancionado en los términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, Bando Municipal, de igual forma se suspenderán sus garantías del inmueble, por incumplimiento al presente reglamento interno del desarrollador.

ANEXO A

CULTURA CONDOMINIAL

Se entiende que cada condómino sea libre en decidir cómo habitar su Unidad de Propiedad Exclusiva también que haya acciones que sin dolo afecten o menoscaben la libertad de otro, sin embargo, el respeto al derecho que todo individuo tiene para disfrutar su propia vivienda, limita esta libertad. Si bien las áreas privativas de un Condominio son "privadas" no se puede abusar de esta libertad, al rebasar los límites del respeto al derecho de libertad del otro.

Todo aquello que contribuya a generar acciones y actitudes que permitan la sana convivencia, en el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Los elementos necesarios para llevar a cabo estas mejoras, son el respeto, la tolerancia; la responsabilidad, la solidaridad, la corresponsabilidad y la participación mutua.

Recordemos que todo requiere de mantenimiento, que se logra a través de los recursos económicos proporcionados por los condóminos y suministrados con oportunidad, para mantener en buenas condiciones de presentación, operación y servicio los bienes e instalaciones del conjunto.

En el Condominio "RESIDENZA III" se observarán las siguientes normas de convivencia

1. La Unidad de Propiedad Exclusiva, es de uso exclusivo para casa habitación.
2. Las casas comercio su destino es comercial, con los usos que aprueben las autoridades correspondientes, este no podrá destinarse a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la seguridad, salubridad y comodidad del condominio en general.
3. El ingreso de visitantes de preferencia deberá de ser autorizado por el residente, a través de un WhatsApp, una llamada telefónica o por escrito a la caseta de vigilancia y en su defecto, por seguridad todo condómino acepta que se les solicite identificación a sus visitantes.
4. Es responsabilidad del residente cuidar la conducta y las buenas costumbres de sus visitantes o algún miembro de su familia, así como de algún daño que pueda ser ocasionado por ellos en las áreas privadas y comunes. En este caso además de subsanar los daños y perjuicios ocasionados por el

responsable, el hecho se informará a la autoridad competente. En caso de que el residente sea arrendatario del Condominio, el propietario será solidariamente responsable frente a la Administración del Condominio, de la obligación contenida en el presente inciso.

5. Los menores de 12 años de edad, no acompañados de personas mayores de edad y/o familiares, no podrán salir del Condominio, sin autorización por escrito de sus padres.
6. Las áreas comunes deberán usarse conforme a la moral y a las buenas costumbres, de manera ordenada y tranquila, conforme al uso natural y normal de las mismas. No se permitirá acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás residentes, quedando estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas y cualquier sustancia que altere al sano juicio del individuo en dichas áreas.
7. El uso de las áreas comunes será únicamente durante el día. Cualquier daño causado de manera intencional, no intencional o imprudencial a luminarias, mobiliario común, plantas de tratamiento, y equipamiento que pertenezca a áreas de uso común.
8. Cualquier daño deberá ser informado a la vigilancia preventiva de inmediato, el cual notificará a la Administración y si es necesario a la autoridad competente el hecho, para que el importe total de los daños sea cubierto por el causante residente o condómino.
9. Cualquier condómino que observe algún hecho de carácter vergonzoso, escandaloso, peligroso, ruidoso, agresivo, insultos o amenazas en el comportamiento de cualquier persona, sea condómino, propietario o inquilino, visitantes y personal que labora en él, deberá de ser reportado de forma inmediata a la vigilancia preventiva del condominio, quién tiene la facultad para exhortarlos a la cordura y el cumplimiento de las normas del condominio, y tendrá la obligación de reportarlo a la administración, para tomar las medidas conducentes según sea el caso.
10. A la queja presentada por dos o más condóminos sobre alguno de estos hechos, el administrador correspondiente se reserva el derecho de confrontar a las partes en conflicto. Así como referir los hechos al comité de supervisión y de ser necesario aplicar sanciones que de común acuerdo se decidan aplicar.
11. Los residentes del condominio, están obligados a adoptar las medidas adecuadas en sus casas para evitar que se produzcan ruidos o sonidos de

radio, instrumentos musicales, animales o de cualquier tipo que puedan ser escuchados en la vía pública, en las áreas privadas comunes o en las casas vecinas y/o colindantes. El horario para bajarle a la música en caso de fiesta o reunión es el siguiente de domingo a jueves es hasta las 22.00 horas y viernes y sábados a partir de las 02.00 a.m.

12. Queda estrictamente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes.
13. A toda persona que sea sorprendida dejando basura en las cocheras o áreas comunes, será consignado a las autoridades correspondientes, a través del cuerpo vigilancia el condominio y la administración.

Normas de Cobranza de Cuotas de Administración y Mantenimiento

1. La administración "SFYT S.C." Que comercialmente se denomina "TUS BUENOS VECINOS.COM" del conjunto condominal "RESIDENZA III", será la encargada de cobrar las cuotas ordinarias por concepto de gastos de administración, mantenimiento y fondo de reserva; que para efectos de este desarrollo será de \$570.00 (Quinientos Setenta pesos 00/100 M.N.)
2. El fondo de reserva que es el equivalente a tres cuotas, no siendo estas cuotas adelantadas conforme lo marca la ley será de \$ 1 710.00 (Mil Setecientos diez pesos 00/100 M.N.) que serán cubiertos al momento de la entrega del inmueble.
3. Las cuotas deberán ser cubiertas a más tardar el día diez de cada mes.
4. El condómino que no pague su cuota de mantenimiento a más tardar el día diez de cada mes se quedará sin servicios administrativos, tales como VIGILANCIA PREVENTIVA, control de acceso, mantenimiento, limpieza y el uso de instalaciones comunes, que estén a cargo de la Administración, además de pagar sus penas convencionales correspondientes.
5. Los servicios serán reintegrados al condómino, en el momento en que haga efectivo el "Total" y no parcialidades del pago adeudado que corresponde al mes corriente.
6. Si para el onceavo día de cada mes, la cuota no se ha pagado, el condómino tendrá que pagar también los intereses moratorios y las penas convencionales establecidas, que se estipulan en el presente Reglamento y estos se irán cargando mes a mes en los recibos subsecuentes, hasta que

se liquide el adeudo y mientras esto no suceda, los servicios que se cubren con esta cuota seguirán suspendidos.

7. Cuando se acumulen tres o más cuotas de mantenimiento no pagadas, independientemente de lo dispuesto en la LEY, se iniciará el cobro vía judicial en contra del condómino moroso.
8. La puntualidad en pagos, beneficia a todo el Conjunto Condominal y a cada condómino, para lograr la correcta conservación del inmueble, que redimirá la plusvalía del patrimonio familiar.

Instructivo para remodelaciones, reparaciones, y adaptaciones

1. El condómino tendrá la obligación de solicitar por escrito a la constructora el visto bueno, obteniendo el mismo se tramitará la Licencia de Construcción en el ayuntamiento y cumpliendo con todos los procedimientos o requisitos del administrador, para los casos de realizar remodelación, reparaciones y adaptaciones en su casa, estableciendo los nombres de las personas y periodo de trabajos.
2. El personal eventual, tendrá que registrarse estrictamente sin excepción alguna, y deberá contar con una autorización por escrito emitida por la administración.
3. Al personal eventual o trabajadores externos no se le permitirá introducir al Condominio a ninguna persona y/o visita no autorizada por el condómino o inquilino.
4. El personal eventual o trabajadores externos no podrán salir del Condominio con niños sin la aprobación de los padres del menor. Dicha aprobación deberán proporcionarla a la administración y al personal de la vigilancia preventiva que se encuentren en la caseta de vigilancia y deberá ser por escrito.
5. El personal eventual o trabajadores externos no podrán sacar maletas o bultos, ni herramientas, sin la autorización del condómino o inquilino para el cual trabajan. Dicha autorización deberá ser proporcionada por escrito a la administración, mediante una ficha firmada por el condómino o inquilino; estas fichas se pueden obtener en la Administración en donde se archivarán. Sin esta ficha debidamente autorizada se retendrán dichos bultos o maletas y la persona podrá retirarse.
6. Ningún trabajador externo o personal eventual podrá ingresar al Condominio libremente sin la autorización del condómino o inquilino y aun

con autorización deberá mostrar al personal de vigilancia las maletas y objetos de mano con los que ingrese, a fin de registrarlos en bitácora y que no tengan problema para sacarlos.

7. En caso de no encontrarse el condómino o inquilino se negará el acceso a dicho personal, a menos que previamente y por escrito registre en la Administración la entrada y salida de dicho personal.
8. El personal eventual o trabajadores externos que terminen su labor en alguna de las casas del Condominio, no podrá promoverse para vender sus servicios para ser recontratado por otro condómino o inquilino, sin las autorizaciones del condómino y el administrador. De igual modo, no está permitido repartir propaganda o vender productos de cualquier especie.
9. Para los trabajos de reparación o remodelación dentro de las áreas privativas, los horarios que rigen son de 9:00 a las 18: 00 horas de lunes a viernes y de 10:00 a 13:30 los sábados. Los domingos "NO SE PERMITEN", a menos que sea una emergencia comprobada. Los casos especiales se analizarán directamente en la Administración en compañía del condómino o inquilino. NOTA: En caso de verdadera "Emergencia por siniestro", habrá excepciones de horario.
10. Los trabajos de reparación, remodelación y adaptaciones dentro de las áreas privativas (acabados) se deberán ejecutar conforme al programa establecido por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, sin que los condóminos puedan reclamar derecho alguno sobre la misma. Lo dispuesto en este apartado es irrevocable.
11. Los proyectos de remodelación y adaptación de las casas contendrán como mínimo planos, croquis, programa de duración, cantidad de mano de obra a emplear, así como las especificaciones de materiales y deberán ser presentados al equipo de post-venta, para que este último revise que no contravenga a lo dispuesto en el manual del propietario, a ley de Protección civil, etc. y esté en posibilidades de autorizar los trabajos comprometiéndose este último a guardar estricta confidencialidad de los mismos.
12. Está prohibido que los trabajadores externos y/o eventuales deambulen en ÁREAS Y BIENES COMUNES, incluso en sus horarios de comida y descanso, y que afecten la tranquilidad del condominio con ruido excesivo.
13. La instalación de Herrerías es de conformidad al prototipo estipulado por la constructora, y para su colocación es estrictamente necesario llevar su

planta generadora de energía, no está permitido tomar energía eléctrica de las subestaciones de luz.

14. Para tomar energía eléctrica destinada a taladros, equipo menor, etc., se autoriza únicamente del interior de su vivienda, en caso de requerir trabajos de soldadura, se deberá contar con una planta generadora de energía, si se sorprende a trabajadores de los condóminos tomando energía eléctrica de las áreas comunes se aplicarán las sanciones que dispone la ley.
15. Debido a que no existe área de "Carga y Descarga", se destina el cajón de estacionamiento del inmueble, para subir y bajar los materiales necesarios de las reparaciones y remodelaciones; comprometiéndose el condómino o inquilino a que sus contratistas y/o trabajadores externos, dejen el área limpia y libre de objetos, antes de que termine la jornada laboral. NO se permitirá la entrada de transportes de materiales a partir de camionetas de 3 ½ en adelante al Condominio. No podrán utilizar las banquetas.

Instructivo para el ingreso de Mudanzas

1. Para "Las Mudanzas" los horarios que rigen son de las 9:00 horas hasta la hora en que se pierda la luz del día o en su efecto a las 20:00 horas todos los días de la semana.
2. En el caso de que los requerimientos de LA VIGILANCIA PREVENTIVA no estén garantizados, así como la falta de luz de día provoquen condiciones inseguras, la mudanza se suspenderá hasta el día siguiente conforme al horario y día que esté permitido.
3. La entrada y salida de artículos mobiliarios deberá de ser autorizada por escrito por el propietario entregando la misma en vigilancia, presentando copia del acta de entrega y es necesaria su presencia.
4. El cuerpo de vigilancia revisara la mudanza al entrar y salir.

Instructivo de Vigilancia Preventiva (consignas)

1. La Administración del Condominio, será la encargada de supervisar a la VIGILANCIA PREVENTIVA de los Condominios, misma que será la responsable del orden y hacer las cumplir las normas establecidas en este y demás reglamentos del condominio. Los integrantes de la vigilancia preventiva deberán estar debidamente organizados bajo un mando

estructurado, uniformados e identificados, tendrán horarios, frecuencias y rutas de recorrido determinados tanto en el día como en la noche.

Se hace hincapié en las diferencias entre VIGILANCIA PREVENTIVA que se ofertara por medio de la administración, mas no siendo así la SEGURIDAD DE INMUEBLES Y AUTOMOVILES.

VIGILANCIA PREVENTIVA

Corporación o empresa que brinda el servicio de tener uno o más elementos de factor humano, para auxiliar y persuadir algún acto delictivo, con herramientas tales como tolete, gas lacrimógeno, alarma vecinal, silbato, llamada vía telefónica a las autoridades competentes u otro medio que sirva como herramienta para ahuyentar cualquier delito o alboroto que se presente en la unidad condominal, tomando en cuenta que es su responsabilidad del exterior de los inmuebles a partir de la puerta del acceso de la casa hacia afuera de las áreas comunes del condominio, quedando imposibilitados de vigilar la parte posterior del inmueble por obvias razones.

SEGURIDAD DE INMUEBLES O AUTOMOVILES.

Empresas o Instituciones financieras (Bancos o Aseguradoras) que, por medio de una cuota extraordinaria mensual, aseguran los bienes inmuebles o en su defecto automóviles que sean comprobados fiscalmente, que aseguran los objetos o pertenencias dentro y fuera de los automóviles o inmuebles, dependiendo de la cobertura contratada, que por medio de un pago de un deducible podrán proceder a la recuperación de los mismos, en caso de robo o siniestro, tomando en cuenta que para ello es necesaria la denuncia o demanda ante las autoridades competentes para su proceder, por lo que en caso de un siniestro o robo se procederá conforme al Art. 36 del presente reglamento.

2. La Vigilancia Preventiva dependerá de la Administración del Condominio, la cual recibirá y evaluará los reportes periódicos de su actividad y de cualquier circunstancia que altere la tranquilidad o la seguridad de los residentes. La vigilancia preventiva será responsable del control de entrada y salida de personas, vehículos, proveedores.
3. La compañía o empresa de vigilancia que se contrate, será responsable de la vigilancia del conjunto condominal, por lo que podrá hacer observaciones y sugerencias que ellos consideren convenientes, para un buen funcionamiento y una buena protección de los condóminos.

4. Todos los condóminos sin excepción, deberán de acatar las indicaciones del personal de vigilancia preventiva, ya que éstos a su vez han recibido instrucciones de la Administración para el buen funcionamiento del conjunto condominal.
5. El personal de vigilancia mantendrá un control de entradas y salidas tanto de personas, familiares, operarios, visitas, etc. mediante bitácora, así como de todos los automóviles que ingresan, a fin de evitar incidentes desagradables para todos.
6. En caso de emergencia, la vigilancia preventiva será el encargado de coordinar la solicitud de ayuda externa y de colaborar con ellos en la solución de dicha emergencia.
7. Siempre que un residente solicite ayuda de emergencia médica, policiaca, bomberos o de cualquier otra institución deberá comunicarlo al Cuerpo de Vigilancia Preventiva. Está en caso de ser necesario, solicitará el auxilio inmediato de la autoridad competente.
8. La vigilancia preventiva, estará encargado de evitar comportamientos indebidos, improcedentes o escandalosos, incluyendo los ruidos excesivos producidos por radios, vehículos, animales, instrumentos musicales o cualquier otro.
9. En caso de ser necesario, la vigilancia preventiva solicitará el auxilio inmediato de la autoridad competente.
10. La vigilancia preventiva, llevará a cabo las obligaciones que se establecen en este reglamento y en cualquier otro que se encuentre vigente dentro del conjunto condominal.
11. Cualquier anomalía que se llegare a presentar, favor de notificarla a la Administración. Favor de abstenerse de hacerlo directamente con el personal de vigilancia preventiva y si así fuera, hacerlo dentro de la mejor disposición y educación.

Instructivo para Tránsito Vehicular y Estacionamientos

1. Los vehículos de condóminos deberán de portar en el parabrisas el corbatín que le proporcionará la administración como identificación para el acceso al conjunto condominal y controlar la entrada. La salida de los vehículos será previa presentación de la tarjeta de salida, mismo que será colocado por el personal asignado por la administración. Dicha identificación será únicamente para un vehículo. En caso de pérdida o solicitud de reposición por venta del vehículo este tendrá un costo adicional.
2. Es obligación de los condóminos mantener su vehículo dentro de su cajón de estacionamiento.
3. Los visitantes en vehículo para tener acceso al conjunto condominal, deberán presentar alguna identificación personal que darán a cambio en el acceso por un corbatín como identificación de visitante, siempre y cuando lo autorice la Asamblea General, la cual deberán colocar en el tablero de su automóvil y podrán estacionarse en los lugares asignados para visitas, siempre y cuando haya lugares disponibles en esta zona, ya que en caso que no hubiera lugares vacíos no se les permitirá el acceso al conjunto condominal con su vehículo.
4. Los visitantes peatonales para tener acceso al conjunto condominal deberán presentar alguna identificación personal y registrarse en la bitácora de visitas sin excepción, siempre y cuando lo autorice la Asamblea General.
5. LA VELOCIDAD MÁXIMA de circulación para los vehículos dentro del CONJUNTO CONDOMINAL es de 20 Km/Hr. y deberán ser conducidos de acuerdo a los señalamientos de la circulación o en su caso con las indicaciones que haga el personal de vigilancia preventiva.
6. Todos los condóminos y visitantes deberán de acatar las indicaciones del personal de la caseta de vigilancia, ya que estos a su vez han recibido instrucciones de la Administración y del Comité de Administración para el buen funcionamiento del conjunto condominal.
7. Cualquier queja al respecto, deberá hacerse directamente a la administración ya que el personal de la caseta de vigilancia únicamente acata el presente Reglamento.

8. Es responsabilidad de cada condómino hacer del conocimiento de sus visitantes el presente Reglamento.
9. Los asuntos no previstos en este Reglamento y que llegaren a surgir, serán resueltos por la Administración.

Instructivo para el personal doméstico y/o trabajadores externos

1. Al personal doméstico no se le permitirá introducir al conjunto a ninguna persona o visita no autorizada por el condómino o inquilino.
2. El personal doméstico no podrá salir del conjunto con niños sin la aprobación de los padres del menor. Dicha aprobación deberán proporcionarla al personal que se encuentre en la caseta de control y deberá ser por escrito.
3. El personal doméstico o trabajadores externos no podrán salir con maletas o bultos sin la autorización del condómino o inquilino para el cual trabajen. Dicha autorización deberá ser proporcionada por escrito a la caseta de control mediante una ficha firmada por el condómino o inquilino, estas fichas se pueden obtener en la administración. Sin esta ficha debidamente autorizada se retendrán dichos bultos o maletas, más la persona podrá retirarse, quedando las maletas y bultos en custodia y responsabilidad del personal de vigilancia.
4. Ningún trabajador externo o personal doméstico podrá ingresar al conjunto libremente sin la autorización del condómino o inquilino y aún con autorización deberá mostrar a vigilancia las maletas y objetos de mano con los que ingrese.
5. En caso de no encontrarse el condómino o inquilino se negará el acceso a dicho personal, a menos que previamente y por escrito autorice el acceso en la recepción. Para ello hay una libreta de bitácora en la recepción donde se anotarán estas autorizaciones.
6. Para los trabajadores externos el horario de labores será el estipulado en el anexo.

Instructivo uso de Áreas Jardineadas y Equipamiento Urbano

1. Las áreas Jardineadas y Deportivas únicamente podrán ser utilizados por los propietarios o inquilinos, residentes del Conjunto Condominal, exclusivamente para los condóminos del Condominios de aquí en adelante llamados EL USUARIO.
2. Todo condómino o inquilino tiene derecho a disfrutar con sus familiares y amigos estas áreas comunes, siempre y cuando se respete el derecho de los demás en cuanto a expresiones modales, limpieza, orden, seguridad física (no practicar juegos violentos), no molestar con ruidos guardando un comportamiento adecuado.
3. Será responsabilidad de El usuario, el pagar todos los daños que pudieran ocasionar al jardín y el equipamiento urbano, sus invitados o ellos mismos.
4. EL USUARIO y sus invitados se abstendrán de realizar cualquier tipo de actos que menoscaben el buen aspecto y prestigio del CONJUNTO CONDOMINIAL, o se comprometa la solidez y seguridad de las construcciones, el buen estado de conservación o el correcto funcionamiento de las instalaciones, o se ocasionen incomodidad o molestia a los condóminos.
5. EL USUARIO tiene expresamente prohibido:
 - a) Pintar, clavar, engrapar, pegar o atornillar objetos en las paredes y pisos de estas áreas.
 - b) Dañar o desfigurar cualquier área o mobiliario instalado en las áreas jardineadas o deportivas.
 - c) Dañar las subestaciones o equipos de luz instalados en las áreas comunes.
 - d) No se permitirá la ingestión de bebidas alcohólicas o cualquier otro estimulante en las canchas, áreas jardineadas, y en las áreas comunes del desarrollo.
6. Los daños que se pudieran ocasionar por la práctica o uso de las canchas deportivas, serán responsabilidad exclusiva de los usuarios.
7. La Administración no será responsable por objetos olvidados o extraviados en el área jardinada o deportiva.

Instructivo de Aseo, Higiene y Desecho de Basura

1. Todos los usuarios son responsables del cuidado del aseo e higiene del condominio. Es fundamental compartir con sus familiares y usuarios de su unidad las disposiciones de este reglamento. Recuerde que en una comunidad los problemas de higiene de una unidad pueden llegar a afectar a todos sus vecinos. Se debe respetar todas las normas y recomendaciones de este reglamento y las que sobre el particular imparta la autoridad sanitaria y la administración.
2. En nuestra casa la basura debe ser separada y seleccionada , tanto la ORGANICA (desperdicios de comida, fruta, hojas secas y cáscaras de huevo), como la INORGANICA (plástico, cartón, papel, vidrio y lata), de esta forma estamos iniciando una Cultura Ecológica con nuestra propia familia , en casa podemos empaquetar todas las envolturas de nuestros alimentos , seleccionar la basura que producimos, porque en su mayoría vienen en papel, cartón, plástico y vidrio; esto manejado adecuadamente crea su propio rehusó.
3. Elimine con prontitud las basuras que pueden atraer insectos o roedores. de normal uso de su unidad, y deberá hacerse en bolsas plásticas, perfectamente cerradas.
4. Está totalmente prohibido dejar basura generada en las casas, en las áreas comunes, cocheras y en los botes del equipamiento urbano
5. Se debe colaborar comunicando a la administración cualquier anomalía o desperfecto que se observe con relación a estas materias e impedir y/o denunciar las malas prácticas o actos de destrucción por parte de otros usuarios.
6. Es recomendable adoptar una actitud ecológica con relación a la basura tratando de no mezclar los distintos tipos de ella, lo que permitirá su reciclaje posterior. Así lo correcto sería separarlas de acuerdo a su composición en la siguiente clasificación general:
 - Residuos de alimentos
 - Papeles y cartones (deje aparte los envases Tetra pack)*
 - Plásticos (deje aparte envases de bebidas y jugos)*
 - Metales (deje aparte los envases de bebidas, jugos y cervezas)*

- Vidrios*
 - Latas de aerosol
 - Pilas y baterías
7. No se podrá sacudir por balcones, ventanas o contra los muros o elementos comunes, alfombras, felpudos, bolsa de aspiradora, ropa ni ningún objeto que despidan polvo o partículas.
 8. Nunca tire por las descargas de alcantarillado elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el Condominio.
 9. Por lo que respecta a los desechos de comida y cáscaras de fruta, pueden ser tratados individualmente por las amas de casa, utilizándolos como abono, creando hortalizas, domésticas para la siembra de legumbres.
 10. Mantenga en buen estado todos los artefactos que funcionen con agua, evitando filtraciones que pueden causar deterioros a su inmueble y los vecinos con los consiguientes problemas de humedad y apareamiento de hongos y bacterias. Especial cuidado tenga también con el riego de sus plantas de interior de modo de no producir daños a sus vecinos. Limpie periódicamente, especialmente antes que comiencen las lluvias, las gárgolas de salidas de agua de terrazas o balcones.
 11. Asee y ventile periódicamente cada recinto de su unidad, permitiendo un buen asoleamiento. Aspire muebles, alfombras y rincones para evitar, entre otras cosas, el apareamiento de arañas.
 12. Si su unidad permanece sin uso por mucho tiempo se pueden secar los sellos de agua que tienen los distintos artefactos de baño y cocina y con ello ingresar los malos olores de las ventilaciones del alcantarillado. Por evitarlos es necesario cada cierto tiempo, hacer correr el agua por ellos.

Los aspectos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos por la Administración.