

REGLAMENTO INTERNO DE
ADMINISTRACIÓN
CONDOMINIO RISCOS ADAGIO III

CONTENIDO

CONTENIDO	2
REGLAMENTO INTERNO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO RISCOS ADAGIO III	4
CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES	4
A. DEFINICIONES.....	4
CAPÍTULO SEGUNDO GENERALIDADES	5
A. ASPECTOS GENERALES	5
B. LOCALIZACIÓN.....	5
CAPÍTULO TERCERO LA PROPIEDAD Y SUS PARTES	5
A. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PRIVATIVA	6
B. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN	7
CAPÍTULO CUARTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONDÓMINOS	7
CAPÍTULO QUINTO DEL PATRIMONIO	10
A. DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.....	10
B. DE LOS SERVICIOS	11
CAPÍTULO SEXTO DE LAS ASAMBLEAS.....	11
CAPÍTULO SÉPTIMO DEL ADMINISTRADOR.....	12
A. Son obligaciones del Presidente:	14
B. Son obligaciones del Secretario:	14
C. Son obligaciones del Tesorero:	14
CAPÍTULO OCTAVO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	15
CAPÍTULO NOVENO ENTREGA DE ÁREAS COMUNES	15
CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS OBRAS Y REPARACIONES	16
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y SANCIONES	16
CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL DESARROLLADOR.....	18
TRANSITORIOS.....	18
REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS COMUNES Y NORMAS DE SOCIALIZACIÓN.....	19
Artículo 1.- INTRODUCCIÓN.....	19
Artículo 2.- SANCIONES	19
Artículo 3.- GENERALES	19
Artículo 4.-ACCESO Y CIRCULACIÓN VEHICULAR.....	20
Artículo 5.- PERSONAL DE SERVICIO, ESCOLTAS O PERSONAL DE SEGURIDAD PRIVADA, Y CHOFERES	21
Artículo 6.-MASCOTAS.....	21
Artículo 7.-ALBERCA Y CHAPOTEADERO	22
Artículo 8.-TERRAZA Y SALÓN DE USOS MÚLTIPLES	22
Artículo 9.- JARDINES	23
Artículo 10.-REPARACIONES.....	23
Artículo 11.- BASURA, ESCOMBRO Y DESECHOS DE REPARACIONES	24
Artículo 12.- PROHIBICIONES GENERALES PARA FACHADAS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO	24
Artículo 13.-MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONDOMINIO.....	25

Artículo 14.- DONACIONES	25
TRANSITORIOS	25

REGLAMENTO INTERNO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO RISCOS ADAGIO III

CAPÍTULO PRIMERO DEFINICIONES

A. DEFINICIONES

- I. **Código:** El Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado el 22 de mayo de 2015, en el periódico oficial del Estado "La Sombra de Arteaga".
- II. **Unidad Condominal:** Toda aquella agrupación de dos o más condominios construidos en un solo polígono, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para sí áreas de uso exclusivo y, a su vez, existan áreas y bienes de uso común para todos los condominios que integran el conjunto en referencia.
- III. **Condominio:** El inmueble que se encuentra sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, de conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, publicado el 22 de mayo de 2015, en el periódico oficial del Estado el "La Sombra de Arteaga".
- IV. **Condómino:** La persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de este Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.
- V. **Poseedor:** La persona que tiene el uso y goce de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de condómino.
- VI. **Unidad Privativa:** El departamento, piso, vivienda, casa y los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamientos, cuarto de servicio, lavaderos y cualquier otro elemento que no sean áreas y bienes de uso común sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivos, siempre que esté establecido en la escritura constitutiva del régimen e individual.
- VII. **Residente:** Cualquier persona que se encuentre en posesión de la Unidad Privativa como arrendatario, comodatario, poseedor o que por cualquier título legal tenga derecho de uso o disfrute, y que, por su naturaleza, no podrá ser considerado Condómino.
- VIII. **Desarrollador:** La Sociedad denominada T-Integra Bienes Raíces, S de RL de CV. (Casas Riscos).
- IX. **Administrador:** La persona física o moral designada originalmente por el Desarrollador y posteriormente por la Asamblea General Ordinaria de Condóminos para administrar la Unidad Condominal y/o Condominios y fungir como representante legal de la Unidad Condominal y/o Condominios, con las facultades que se mencionan en el presente Reglamento.
- X. **Comité de vigilancia:** Es el órgano encargado de vigilar la correcta actuación del Administrador, así como de verificar el cumplimiento de los acuerdos establecidos en las Asambleas, deberá ser integrado por hasta tres Condóminos, según lo determine la Asamblea General de Condóminos de los cuales uno de los tres fungirá como presidente.
- XI. **Escritura Constitutiva:** El instrumento público, otorgado ante la fe del Notario Público titular de la notaría pública del Estado de Querétaro, mediante la cual se ha constituido el Régimen de Propiedad en Condominio del Condominio.
- XII. **Áreas comunes:** Aquellos elementos y partes comunes de los cuales los Condóminos tienen un derecho de copropiedad y son necesarias para la existencia, seguridad y comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, vialidades, accesos, fachadas, muros. Igualmente se considerará, como bienes comunes, si existiere duda acerca de la naturaleza privativa o común de la parte del condominio en cuestión, por silencio en la ley, escrituras públicas y Reglamentos Internos.
- XIII. **Reglamento Interno:** Es el presente documento, el cual contiene las reglas y bases conforme a las cuales se administrarán, conservarán y aprovecharán los bienes de uso común; así como diversas disposiciones de convivencia de los Condóminos dentro del Condominio.
- XIV. **Asamblea General de Condóminos:** El órgano máximo del condominio integrado por todos los condóminos, donde se discuten los temas propios del régimen de propiedad en condominio. Sus resoluciones serán de carácter obligatorio para todos los condóminos.
- XV. **Comités:** Son los grupos integrados por condóminos o poseedores de unidades de propiedad privativa que se organizan para realizar actividades que atiendan algunos servicios complementarios ambientales, de protección civil y de promoción de la cultura Condominal en beneficio de la comunidad.
- XVI. **Asamblea General de Unidad Condominal:** El Órgano Supremo de la Unidad Condominal.
- XVII. **Comité Ejecutivo de la Unidad Condominal:** El Órgano constituido por dos personas de cada comité de vigilancia de los Condominios que integran la unidad Condominal, encargados de vigilar el correcto desempeño del Administrador.
- XVIII. **Asamblea General Ordinaria:** El Órgano Supremo reunido para tratar cuestiones relativas al manejo normal de la Unidad Condominal y/o Condominio.
- XIX. **Asamblea General Extraordinaria:** El Órgano Supremo reunido para tratar reformas al presente y asuntos urgentes que no contemple la Asamblea Ordinaria de Condóminos.
- XX. **Cuotas extraordinarias:** La cantidad monetaria acordada para sufragar gastos imprevistos o extraordinarios, o excedentes del presupuesto anual del Condominio y la Unidad Condominal.
- XXI. **Cuotas ordinarias:** La cantidad monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento, de reserva, operación y servicios no individualizados de uso común del Condominio y la Unidad Condominal, aprobado por la Asamblea de Condominios y de Unidad Condominal.
- XXII. **Cuotas para fondo de reserva:** La cantidad monetaria acordada para conformar el fondo de reserva.
- XXIII. **Fondo de operación:** Se utilizará por el Administrador para cubrir los gastos corrientes necesarios para que las áreas, bienes e instalaciones comunes funcionen correctamente, se mantengan y se protejan, y que se cubran adecuadamente los servicios que la Asamblea de Condóminos haya aprobado. Se integrará por las cuotas ordinarias que aporten todos los Condóminos.

- XXIV. **Fondo de reserva:** Se utilizará por el Administrador para cubrir eventualmente insuficiencias del fondo de operación, pero su objetivo básico es cubrir gastos contingentes no presupuestados. Se integrará por las cuotas para reserva, equivalente a tres meses del fondo de operación, por Unidad Privativa que aporten todos los Condóminos; debiendo ser reintegrados de manera inmediata los montos que de él se hayan dispuesto, una vez recuperados los mismos.
- XXV. **Quorum:** El mínimo de asistencia y de porcentaje de votos requeridos para que tenga validez una Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria.
- XXVI. **Muro Perimetral del Condominio:** Es el muro o barda que, como parte de las ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN del CONDOMINIO, sirve de fachada exterior del mismo, y marca el perímetro y colindancia del INMUEBLE con los predios y vialidades vecinas.
- XXVII. **Bardas medianeras:** Es el muro o barda que como parte de los bienes y Áreas Privativas de las viviendas sirve de colindancia y marca el perímetro entre predios correspondiendo solo una de las bardas a cada Unidad Privativa, es decir la que se encuentre dentro de la vivienda correspondiente, así mismo no se podrá hacer ningún tipo de modificación o apertura de vanos al exterior.
- XXVIII. **Indiviso:** El derecho de los condóminos sobre los bienes comunes, proporcional al valor que representa su unidad de propiedad privativa o fracción en relación con el valor total inicial del inmueble, expresado en una cifra porcentual
- XXIX. **Moroso:** El condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos o más cuotas ordinarias o una extraordinaria en el plazo establecido por la Asamblea General, o que ha incumplido la resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños y perjuicios en favor del condominio.
- XXX. **Fondos extraordinarios:** Cada uno de los fondos extraordinarios se utilizará por el Administrador para cubrir erogaciones relativas al proyecto específico que se haya autorizado para el Condominio. Cada fondo se integrará por las cuotas extraordinarias que aporten los Condóminos.

CAPÍTULO SEGUNDO GENERALIDADES

A. ASPECTOS GENERALES

Artículo 1. El presente **Reglamento Interno** tiene como objeto, establecer los derechos y obligaciones, así como las bases generales que regirán la buena convivencia del Condominio y de los Condominios que la integren.

Artículo 2.- Se formula en cumplimiento de los artículos 928 al 970 del Código civil para el estado de Querétaro y los artículos 211, 215, 221, 222, 287, 288 del Código Urbano vigente al 22 de mayo 2015, para el estado de Querétaro y demás relativos a la materia.

Artículo 3.- El Reglamento Interno del Condominio, constará del presente Reglamento de Administración del Condominio y el Reglamento de Uso de Áreas Comunes y Normas de Socialización.

Artículo 4.- Todo adquirente de una Unidad Privativa está obligado a sujetarse a este Reglamento, así como a las resoluciones válidamente adoptadas por la Asamblea de Condóminos, a las decisiones legalmente tomadas por el Comité de Vigilancia o por el Comité Ejecutivo y a cualesquiera otras normas que en materia de Condominios y administración de bienes comunes que se dicten, en lo futuro por las autoridades competentes; igualmente están obligados cualesquiera de los Condóminos, Residentes, visitantes, personal de la administración, personal de servicio, de seguridad, choferes y contratistas.

Artículo 5.- El destino general del Condominio, así como de cada uno de los Condominios que la integren es habitacional y el uso de cada Unidad Privativa será habitacional. En consecuencia, todas las Unidades Privativas se destinarán al servicio de habitación unifamiliar, en tanto que las demás partes del Condominio tendrán un destino complementario al antes citado.

Artículo 6.- Cualquier modificación a la escritura constitutiva o a este Reglamento Interno se acordará en Asamblea General Ordinaria, a la que deberá asistir por lo menos el 80% de los Condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 85% del Quórum. Lo anterior no aplicará para aquellos casos en los que específicamente se tenga establecido en este Reglamento Interno en la ley otra condición de votación superior a la planteada en el párrafo anterior.

Artículo 7.- El Régimen de Propiedad en Condominio a que este Reglamento Interno se refiere sólo podrá extinguirse por acuerdo unánime de los Condóminos o en los casos previstos por los artículos 307, 308 y 309 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Artículo 8.- Para la interpretación de la ley, de la escritura de Régimen de Propiedad en Condominio, de este Reglamento Interno, del Reglamento de construcción del Condominio y de los demás Reglamentos propios del mismo, y para el cumplimiento de los derechos y obligaciones que de ellos nazcan, los Condóminos se someterán en todo caso y en todo momento a las leyes y tribunales de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro; renunciando al fuero que en razón de sus domicilios presentes o futuros pudiera corresponderles.

B. LOCALIZACIÓN

Artículo 9.- La Unidad Condominal "**RISCOS ADAGIO III**" se ubica en el Fraccionamiento denominado Zákia del municipio de El Marqués, Estado de Querétaro; a su vez conformados por un total de 165 viviendas, integrado por 68 lofts y 97 casas, mismos que conforman la Unidad Condominal.

CAPÍTULO TERCERO LA PROPIEDAD Y SUS PARTES

Artículo 10.- El valor nominal de cada lote o Unidad Privativa es el establecido en la escritura constitutiva; es invariable y distinto al valor de enajenación y al valor comercial.

Artículo 11.- La propiedad exclusiva de cada Unidad Privativa, sólo estará limitada por lo dispuesto en los ordenamientos en la materia y lo que se establezca en el presente Reglamento Interno, teniendo el propietario la totalidad del uso, goce, disfrute y disposición de la misma.

Artículo 12.- De acuerdo a lo establecido en el Código, los bienes que forman parte del Condominio y sus Condominios se dividen en:

I. **Bienes de propiedad común.** - Son todas aquellas partes del Condominio, necesarias para la existencia, seguridad y comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier fin semejante y comprenden lo siguiente:

- a) Todo el suelo afecto al Régimen de Propiedad en Condominio.
- b) El sótano, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, pasillos y patios, siempre que sean de uso general y los jardines y espacios que hayan señalado las autoridades urbanísticas competentes y las licencias de construcción, como superficies para estacionamiento de vehículos, siempre y cuando no formen parte de la Unidad Privativa en términos del Reglamento del Condominio y la escritura de compraventa correspondiente.
- c) Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general. Se consideran de propiedad común sólo de los Condóminos colindantes, los entresijos, muros y demás divisiones que separen entre sí las Unidades Privativas, casas o locales.
- d) Los locales destinados a la Administración, alojamiento de porteros y vigilantes, más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.
- e) Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores, albañiles, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, telefonía y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada Unidad Privativa, vivienda, casa o local.
- f) Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se establezcan con tal carácter en el Reglamento del Condominio o en la escritura pública en que consta la constitución del Condominio o que determine en Asamblea la totalidad de Condóminos.

Si existiere duda acerca de la naturaleza privativa o común de la parte del condominio en cuestión, por silencio en la ley, Escrituras Públicas y Reglamentos Internos, será considerado como de Propiedad Común.

II. **Bienes de propiedad exclusiva.** - Las unidades privativas cuyo derecho de propiedad pertenece al Condómino.

Los bienes de propiedad exclusiva, se encuentra condicionado a los requisitos y obligaciones que establezca el presente Reglamento Interno.

Los Condóminos pueden servirse de los bienes comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios, mientras no se impida el ejercicio de los derechos de los demás Condóminos.

Los bienes de propiedad común y los bienes de propiedad exclusiva se especifican en la escritura de constitución de Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 13.- La propiedad común pertenecerá en copropiedad a los Condóminos.

Los bienes comunes, serán propiedad de todos los Condóminos en proporción al indiviso de su propiedad exclusiva, el cual está determinado en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

A. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA O PRIVATIVA

Artículo 14.- Cada Condómino es propietario de su Unidad Privativa, sobre el cual tiene un derecho exclusivo y singular de propiedad, por lo que con toda independencia puede usar, gozar y disponer del mismo y de los derechos reales que le sean inherentes, este derecho queda sujeto a las limitaciones, cargas y obligaciones que la ley, el presente Reglamento y en general la normatividad aplicable al Condominio establezcan.

Las mudanzas se podrán llevar a cabo de lunes a viernes de 9 am a 5pm y los sábados de 9am a 1pm, exceptuando los días feriados marcados por el gobierno federal.

Artículo 15.- El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes es accesorio e indivisible del derecho de propiedad exclusiva sobre la Unidad Privativa, por lo que no podrá ser enajenado, gravado ni embargado separadamente.

Artículo 16.- Para efectos fiscales y catastrales, cada Unidad Privativa se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación el porcentaje que le corresponda de los bienes comunes, a efecto de que cada Condómino pague individualmente todos los impuestos y derechos que le correspondan.

Artículo 17.- Las obligaciones establecidas en la normatividad aplicable al Condominio, son aplicables tanto a los Condóminos como a los Residentes y cualquier otro tercero que por la causa que fuera, ocupen las Unidades Privativas temporal o transitoriamente, quienes serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento Interno. en el entendido que el Propietario siempre será el obligado principal frente a los demás Condóminos y responderá de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y cargas que se imponen por medio de este Reglamento Interno y toda la normatividad aplicable al Condominio. Así mismo quien tenga el uso de la Unidad Privativa tendrá la obligación de cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento Interno y lo establecido en la normatividad aplicable.

Artículo 18.- Queda prohibida cualquier modificación o cualquier tipo de construcción fuera de la Unidad Privativa. Los Condóminos sólo podrán modificar, innovar o hacer reparaciones en el interior de su vivienda, siempre y cuando (i) no afecte la estructura u otros elementos esenciales que puedan perjudicar la estabilidad y seguridad de sus colindantes o de los bienes comunes y (ii) cuente con los permisos y/o autorizaciones necesarias otorgadas por la Asamblea General de Condóminos y las Autoridades correspondientes.

Queda estrictamente prohibido colocar cualquier material producto de los trabajos por modificaciones, construcciones o adhesiones realizadas en la Unidad Privativa, debiendo respetar vialidades y áreas comunes, siendo responsable de la reparación de los daños que pudieran ocasionar.

Artículo 19.- En relación con su Unidad Privativa, cada Condómino en lo particular queda obligado a:

- I. Realizar las obras de mantenimiento y reparación que requiera su Unidad Privativa, así como las instalaciones, siempre y cuando no cause perjuicio a los demás Condóminos. En su defecto, quedará obligado al pago de daños y perjuicios.
- II. Contratar, instalar y pagar por los servicios que contrate para su Unidad Privativa, incluyendo telefonía, suministro de energía eléctrica, agua, gas, internet, entre otros.

III. Pagar los impuestos o derechos que causen o finquen sobre o en razón a su Unidad Privativa.

IV. Notificar por escrito a la Administración respectiva, en caso de arrendar u otorgar a un tercero un derecho de uso sobre la Unidad Privativa.

V. Cubrir la cuota mensual de mantenimiento del Condominio, y del Fraccionamiento.

VI. Las demás obligaciones señaladas en el Reglamento Interno.

B. DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 20.- Los Condóminos pueden disfrutar del servicio de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, pero siempre de conformidad con la naturaleza y destino ordinario de los mismos, y sin restringir o hacer menos eficiente o más oneroso el servicio para los demás Condóminos.

Artículo 21.- Los daños causados a las partes comunes del Condominio por algún Condómino, Residente o cualquier persona que concurra a su Unidad Privativa, serán reparados a costa del Condómino y/o Residente correspondiente.

Artículo 22.- La reparación y mantenimiento de los bienes comunes del Condominio se pagarán por todos los Condóminos de conformidad con lo dispuesto en el Código Urbano para el Estado de Querétaro, es decir el monto de las cuotas y fondos se integrará en proporción al valor de cada Unidad Privativa establecido en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio; cualquier modificación en las cuotas de mantenimiento, se establecerán de conformidad con los acuerdos tomados en la Asamblea de Condóminos.

Artículo 23.- Los Condóminos están obligados a permitir las reparaciones que sean necesarias en los bienes comunes; en ese sentido, el Condómino se obliga a permitir el acceso al contratista y a los operarios a su Unidad Privativa, para la ejecución de las reparaciones, en caso de que sea necesario.

Artículo 24.- Las obras de reparación deberán ser autorizadas por acuerdo de la Asamblea de Condóminos o por el Comité de Vigilancia. Los Condóminos no podrán realizar ninguna obra en los bienes comunes, salvo en el caso de falta de Administrador y siempre que se trate de reparaciones urgentes.

En todo caso corresponde al Administrador la vigilancia de la ejecución de los trabajos que se lleven a cabo en los bienes comunes.

Artículo 25.- El Administrador, sin necesidad de previo acuerdo de los Condóminos, y con cargo al presupuesto aprobado por ellos, podrá realizar las obras que sean necesarias para mantener el Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.

Cuando se traten de obras mayores, por las molestias que ocasionan o por el costo que signifiquen, se requerirá aprobación de la Asamblea de Condóminos.

Si las obras mayores de que se tratan fueran urgentes, bastará que el Administrador tenga previamente la autorización del Comité de Vigilancia. Si se trata de obras puramente voluntarias, se requerirá el consentimiento de la Asamblea de Condóminos.

Artículo 26.- Ningún Condómino y/o Residente podrá ejecutar trabajos u obras en las Áreas Comunes aun cuando sean en favor del Condominio. En caso de que alguna obra o mejora se hiciera por un propietario en alguna de dichas partes, los perjuicios serán a cargo exclusivo del ejecutor y los beneficios corresponderán a todos los Condóminos, en la proporción de su respectivo Indiviso.

Artículo 27.- Cada Condómino o Residente podrá servirse de las Áreas Comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales con las limitaciones establecidas en este Reglamento Interno, en la Escritura Constitutiva y en el Código.

CAPÍTULO CUARTO DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LOS CONDÓMINOS

Artículo 28.- Cada Condómino será propietario exclusivo de la Unidad Privativa que adquiera y copropietario de los bienes de propiedad común en el porcentaje que el valor nominal de su vivienda represente respecto al valor nominal de todas las Unidades Privativas del Condominio, es decir el indiviso.

Artículo 29.- Los Condóminos, Residentes, visitantes, personal de servicio, choferes, personal de seguridad o cualquier persona que concurra a la Unidad Privativa, así como cualquiera que se encuentre dentro del Condominio, están obligados a sujetarse a lo establecido en el Código, la Escritura Constitutiva, al Reglamento Interno y a las decisiones que tome la Asamblea de Condóminos.

Artículo 30.- Cada Condómino deberá entregar al Administrador, los siguientes datos: nombre completo o razón social, domicilio, fecha de adquisición de la Unidad Privativa, así como el documento que acredite la propiedad. Así mismo deberá notificar los datos del Residente, en su caso. En su defecto, será entendido como Condómino quien aparezca en el registro respectivo y todas las comunicaciones serán dirigidas a éste, en el domicilio que aparezca en dicho registro.

Artículo 31.- El uso que cada Condómino y los terceros hagan de los bienes, sean estos comunes o de Unidad Privativa, y estén o no sujetos a régimen, debe ser conforme a lo establecido en este Reglamento Interno y en el Código, de acuerdo con la naturaleza y destino normal que corresponde a cada uno de ellos y además, ordenado, moderado y tranquilo.

Los Condóminos y Residentes quedan obligados en consecuencia, a abstenerse de ejecutar actos por los cuales se menoscabe el buen aspecto y el prestigio del Condominio, se comprometan a la solidez, seguridad o comodidad de las construcciones; se haga menos eficaz la operación del inmueble; se comprometa el buen estado de conservación o el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones o se turbe, de cualquier modo, la tranquilidad de los demás Condóminos. A título ejemplificado, el uso de los siguientes bienes se sujetará a las reglas que a continuación se establecen:

I.- **Vestíbulos.** Los ocupantes del Condominio solo podrán usar los vestíbulos para fines de estancia transitoria o espera. El personal de servicio, incluidos los chóferes de los Condóminos y de los visitantes y el personal de seguridad, solo lo podrán usar para fines de tránsito, ya que para cualquier espera deberán permanecer en el interior de la Unidad Privativa correspondiente o bien en el lugar o estancia que para tal efecto señale el Administrador.

II.- **Áreas de circulación.** Por razones de seguridad, ningún Residente y/o Condómino o visitante del Condominio, puede ocupar para usos distintos de los de tránsito las entradas, andadores, pasillos de circulación, escaleras, ni entorpecer, de modo alguno, el tránsito por dichos lugares. Si por causas de fuerza mayor se llega a entorpecer transitoriamente alguna de las áreas de circulación antes mencionadas, el responsable gozará de un plazo máximo de cuarenta y ocho horas para dejar libre de obstáculos el área de circulación invadida, siempre y

cuando cuente con la autorización del Administrador de ocupar las áreas mencionadas, a falta de tal autorización, el obstáculo será removido libremente por el Administrador, a costa y riesgo de su propietario.

III. **Áreas de recreación.** El uso de estos bienes y en su caso, el pago de cuotas especiales correspondientes estará regulado por los Reglamentos especiales que al efecto dicte el Administrador, los cuales, en todo caso deberán ajustarse a los siguientes términos:

El uso de las instalaciones quedará reservado a los Condóminos y Residentes, los visitantes podrán hacer uso siempre y cuando se encuentren acompañados de cualquiera de los anteriores.

Solo podrán hacer uso de las instalaciones los Condóminos y Residentes que estén al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento.

Se fijarán cupos máximos que en ningún caso podrán exceder los señalados por las leyes y reglamentos administrativos respecto de lugares públicos de reunión.

IV. **Antenas de radio y televisión.** Queda prohibido instalar o mantener antenas de radio, televisión o cualquier tipo de equipo que sea visible desde el exterior de cada una de las Unidades Privativas o de los edificios, así como efectuar alteraciones o modificaciones al sistema central de antenas de radio, televisión por cable y otros, salvo contar con la autorización expresa del Administrador.

V.- **Tendederos.** Queda prohibido el lavado o secado exterior de ropa, excepto dentro de los patios de servicio y siempre que la ropa tendida no sea visible desde la calle, las áreas comunes o desde otras secciones del Condominio.

VI.- **Talleres de pasatiempo.** No podrán instalarse ni operarse talleres de pasatiempo para la reparación de o mantenimiento de automóviles, aparatos electrónicos etc., aun cuando sea dentro de la Unidad Privativa, salvo que se encuentren con autorización del Administrador otorgada por escrito. Tal aprobación expresamente deberá tomar en cuenta los efectos del ruido, polución del aire, polvo, o grasa, riesgo de incendio, interferencia en la recepción de radio y televisión y otras condiciones similares.

VII.- **Animales.** El acceso a la estancia en el Condominio, de animales que puedan ocasionar molestias a los ocupantes del mismo o causar deterioros, en su limpieza y buen aspecto se sujetará a la autorización previa del Administrador. En cuanto al número de mascotas como perros, gatos, aves, etc., que podrá mantener un Condómino dentro del Condominio, se recomienda limitar el número máximo a dos por Unidad Privativa, bajo la condición que no se les mantenga para propósitos comerciales y a criterio del Administrador, se les cuide, críe y mantenga bajo control que garantice que no causarán molestias a los demás Condóminos, dejando la constancia de su vacunación en la Administración.

La Administración podrá tomar las medidas pertinentes para que cualquier mascota sin correa y sin acompañante que lleguea encontrarse dentro de las áreas comunes, sea trasladada o recogida por la Unidad de Control Animal del Municipio.

VIII.- **Juegos.** Queda prohibido el usar los pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro espacio para cualquier especie de juego ruidoso o violento, para patinar, jugar con pelotas, montar bicicletas, o para otros juegos similares, que, aun siendo silenciosos, puedan obstruir la circulación o causar molestias a los ocupantes del Condominio.

IX.- **Motocicletas.** La circulación de motocicletas sólo se permitirá para entrar o salir del Condominio. Queda prohibido en consecuencia, el paseo en motocicleta dentro del Condominio.

X.- **Rótulos.** Se prohíbe colocar rótulos o placas de identificación que de algún modo afecten las fachadas, y/o las ventanas de las viviendas, incluyendo letreros de venta o renta del mismo.

XI.- **Basura.**

Queda prohibido que los Condóminos o sus dependientes dejen la basura afuera de las casas o de los edificios del Condominio, deberá ser colocada en el cuarto de basura en bolsas debidamente cerradas, respetando la señalización de los contenedores (contenedor de plástico y sacos de yute) – plástico, cartón, vidrio, orgánica e inorgánica y heces fecales de mascotas. Misma que será recogida en un horario prefijado, por el personal de limpieza que contrate el Administrador.

La basura y cualquier tipo de desperdicios se mantendrán en recipientes sanitarios y fuera de la vista. Todo el equipo para el almacenamiento y eliminación de materiales de desecho se conservará limpio y en condiciones sanitarias. Solamente se mantendrán botes y sacos en los puntos del Condominio establecidos y asignados para su recolección.

XII.- **Restricciones a vehículos.** Para que puedan tener acceso al Condominio, los vehículos de los Condóminos deberán portar en lugar visible la calcomanía o signo de identificación que periódicamente el Administrador señale como obligatorio. No se permitirá la estancia en lugares del Condominio ajenos a los cajones de estacionamiento privativo, de la misma manera, los tráileres o remolques, campers o casas rodantes, vehículos comerciales, camiones de carga, automóviles fuera de funcionamiento, lanchas o equipos similares, no podrán estacionarse dentro del Condominio, a menos que cuenten con un permiso expreso del Administrador y con una duración máxima doce horas.

Así mismo, queda prohibido hacer sonar de modo alguno, las bocinas o cláxones, u operar dentro del Condominio, vehículos ruidosos que expidan exceso de gases.

XIII.- **Incremento de riesgo.** Queda expresamente prohibido a los Condóminos y demás ocupantes del Condominio la realización de actividades que puedan dañar o poner en peligro la integridad estructural de las construcciones o que, de cualquier modo, provoquen el incremento de riesgo.

XIV.- **Cajones de estacionamiento.** Los cajones de estacionamiento solo podrán ser usados para dicho fin, no podrán cercarse o delimitarse, ya que cualquier modificación en su apariencia deberá ser aprobada por Asamblea.

XV.- **Escaleras marinas.** El acceso a la losa de azotea para los residentes o proveedores de gas se realizará con escalera de aluminio de extensión y por fachada principal, si en un futuro, se decidiera cualquier modificación, ésta, deberá ser aprobada por Asamblea.

XVI.- **Protecciones de herrería.** Queda prohibido a los condóminos la instalación de cualquier tipo de protecciones de herrería en ventanas de cualquier fachada y/o jardines posteriores ya que modifican la imagen del condominio.

Artículo 32.- En caso de desperfectos o daños ocasionados a los bienes comunes o de terceros, cada Condómino o Residente estará obligado de cubrir íntegramente las reparaciones de los daños causados y en su caso el perjuicio que resulte.

Artículo 33.- Los Condóminos, Residentes, visitantes y trabajadores que presten sus servicios en el Condominio y en general toda persona que acceda o por cualquier forma se encuentre en el Condominio, estarán obligados a respetar los lineamientos señalados en el Reglamento Interno.

Artículo 34.- No podrá instalarse en la Unidad Privativa, ningún establecimiento ni realizarse ninguna actividad que resulte peligrosa, insalubre o molesta, ni que contravenga el uso habitacional.

Artículo 35.- Cada Condómino está obligado a efectuar las obras de mantenimiento y reparación de su Unidad Privativa, incluidas las de cuidado y conservación en los jardines privados en su caso. Así mismo, podrá realizar modificaciones como, pintar, enyesar, cubrir, poner mosaico, cera, papel o darles el acabado y decoración que deseen, a las superficies interiores de las paredes, techos, pisos y puertas dentro de su Unidad Privativa, siempre que esas modificaciones no afecten su destino, la estructura, las instalaciones, las fachadas y apariencia en general, los espacios de circulación a los vestíbulos y demás zonas de uso común siempre que se respete el régimen especial a que esté sujeta la parte que haya de repararse o modificarse, en su caso. Los Condóminos serán responsables por reparación y reemplazo de las ventanas y otras superficies de vidrio de su Unidad Privativa.

Aunque las partes de la fachada que corresponden a cada Unidad Privativa son de propiedad privativa de cada Condómino, éste no podrá modificarlas sin el consentimiento de los demás Condóminos, sea en pintura, sea en su distribución o presentación general. Expresamente quedan comprendidas dentro de la fachada, tanto las ventanas como las cortinas y otras coberturas de las ventanas como las cortinas visibles desde el exterior. Estas ventanas serán de vidrio, sin tinte ni polarización, el cual no contendrá película adherible que lo pueda oscurecer.

El Condómino tendrá en todo momento el cuidado de no realizar actividades que puedan dañar la estructura o accesorios originales, que traen como consecuencia la invalidación de la garantía respecto del elemento u objeto modificado.

Queda prohibido colocar objetos y/o macetas en los pretils, por la seguridad de su estabilidad y por armonía del Condominio, así mismo no se permitirá tender ropa, trapos de cocina, jergas, etc.; en ventas o jardineras exteriores o en cualquier lugar visible desde las áreas comunes.

En ningún caso podrán abrirse nuevas puertas o ventanas hacia los vestíbulos, descansos, zonas de circulación o de uso común en general.

Los Condóminos serán responsables del gasto de reparación o reemplazo de los daños que causen a las áreas comunes o a cualquier otra Unidad Privativa con motivo de las reparaciones o modificaciones a su vivienda.

Para la realización de cualquier obra dentro de su Unidad Privativa, el Condómino pondrá en conocimiento del Administrador sus pretensiones; éste determinará si la obra a realizar procede considerando para ello que no contravenga la seguridad o comodidad de los demás Condóminos, no haga menos eficaz la operación del inmueble, no comprometa el buen estado de conservación o el correcto funcionamiento de los servicios e instalaciones y no perturbe de modo alguno la tranquilidad de los demás Condóminos. De aprobarse la obra pretendida, se fijará el horario dentro del cual esta se podrá realizar, con el objeto de no alterar la tranquilidad de los demás Condóminos.

Artículo 36.- Los Condóminos que no ocupen por sí mismos sus viviendas o Unidades Privativas, serán en todo momento responsables solidarios de la ejecución y cumplimiento de las cargas y condiciones impuestas por el presente Reglamento Interno, desde el momento de la entrega-recepción de su Unidad Privativa.

Artículo 37.- En caso de arrendamiento de sus viviendas, los Condóminos deberán incluir en el contrato de arrendamiento, una cláusula para que el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en la Escritura en que se constituyó el Régimen de Propiedad en Condominio, así como lo establecido en el presente Reglamento Interno y en el Código Urbano, debiendo anexar un ejemplar de éste al original. El Condómino deberá entregar al Administrador una copia del contrato de arrendamiento previo a la ocupación de su Unidad Privativa por el arrendatario.

Artículo 38.- El Condómino y el Residente de su Unidad Privativa, podrán convenir entre sí, quién deberá cubrir las cuotas de mantenimiento y demás obligaciones del Condominio, pero ante los Condóminos el único responsable será el propietario de la Unidad Privativa, es decir el Condómino.

Cuando los Residentes tengan la facultad para representar legalmente al Condómino mediante carta poder emitida por la Asamblea de Condóminos, podrán acudir a las Asambleas que se celebren; pero en todo caso el Condómino es obligado solidario de las obligaciones adquiridas por el Residente. Ambos harán oportunamente las notificaciones al Administrador, para los efectos que procedan.

Artículo 39.- Para tener derecho al uso de las áreas de recreación del Condominio, el Condómino deberá estar al corriente en el pago de todas sus cuotas (mantenimiento, extraordinarias, de reserva) tanto al momento de apartarla, como al día de su uso.

Artículo 40.- Los Condóminos o Residentes y la Administración del inmueble deberán permitir el derecho de paso que sea necesario al personal y vehículos de las compañías prestadoras de servicios, tales como gas natural, gas LP, agua potable, teléfono, luz, siendo estos enunciativos más no limitativos; para llevar a cabo visitas rutinarias, de mantenimiento, reparación o sustitución de equipos.

Artículo 41.- En cuanto a los servicios:

Del servicio del agua, de manera inicial, se hará el pago del medidor y la antena telemétrica para ser instalado por OQM, posteriormente, y mediante las mediciones, el organismo operador realice los cobros, al momento en que el desarrollador termine por completo la red, ésta será entregada a OQM y los propietarios deberán realizar el trámite de cambio de propietario.

En cuanto al suministro de tanques y gas LP, el condómino lo hará mediante la empresa de su elección, por lo cual, será el único responsable ante esa empresa de los pagos por sus contratos y consumos.

Si fuera un solo contrato para todo el Condominio, los Condóminos y/o Residentes, se obligan al pago de sus consumos en la forma que establezca el Comité de Vigilancia, a través del Administrador, el retraso en los pagos mencionados obliga al Administrador a suspender los servicios.

Artículo 42.- Los Condóminos, Residentes o visitantes, se abstendrán de utilizar o emplear en su beneficio a los miembros del personal de la Administración, igualmente les estará prohibido solicitar a dicho personal la ejecución de cualquier tarea dentro del Unidad Privativa de que se trate, salvo en aquellos casos en que, de no hacerse la reparación o servicio solicitado, se pudiere causar algún daño o perjuicio a los demás Condóminos o a los bienes y Áreas Comunes del Condominio.

Artículo 43.- El Reglamento de Uso de Áreas Comunes y Normas de Socialización puede ser modificado en Asamblea Extraordinaria, sin necesidad de ser protocolizado, no por esto dejando de ser aplicable lo conducente en el mismo; lo anterior de acuerdo con las necesidades observadas en el uso de Áreas Comunes.

Artículo 44.- El Administrador atenderá los conflictos entre Condóminos derivados de posibles incumplimientos a las obligaciones establecidas en el presente Reglamento Interno. En caso de ser necesario el Administrador convocará a una Asamblea para tomar las medidas pertinentes.

Artículo 45.- La constitución de los fondos que integran las Cuotas de mantenimiento del Condominio, es decir del Fondo de Administración y Mantenimiento, y el Fondo de Reserva, deberá efectuarse conforme a lo previsto en el presente Reglamento Interno.

CAPÍTULO QUINTO DEL PATRIMONIO

A. DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Artículo 46.- La Administración preservará las Áreas Comunes y servicios del Condominio, mediante las cuotas de mantenimiento que determine la Asamblea General de Condóminos. Las cuotas de mantenimiento servirán para crear y en su caso, mantener el fondo de administración y mantenimiento, así como el fondo de reserva.

Artículo 47.- A partir del momento en que se otorgue la escritura o posesión de la Unidad Privativa a cada Condómino, empezará la vigencia de las obligaciones establecidas en este Reglamento Interno.

Artículo 48.- Con el objeto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones; los Condóminos, de acuerdo al Régimen de condominio y al Reglamento Interno, deberán pagar, en el transcurso de cada mes y por mensualidades adelantadas, las cuotas de mantenimiento que les correspondan para cubrir el presupuesto mensual de gastos que fije la Administración y la Asamblea de Condóminos.

En el Condominio podrán existir tres tipos de fondos: fondo de operación o mantenimiento, fondo de reserva y fondos extraordinarios.

Artículo 49.- Todos los Condóminos están obligados a contribuir con el pago de las cuotas de mantenimiento, mediante la aportación de las cuotas ordinarias que, en los términos de este Reglamento Interno y de las resoluciones de la Asamblea de Condóminos se asigne a cada uno. Con el monto de las cuotas recaudadas el Administrador sufragará los gastos comunes. Si hubiera algún saldo lo llevará al fondo de mantenimiento.

Artículo 50.- El monto de la cuota de mantenimiento que corresponda pagar por cada Condómino para contribuir al fondo de operación será determinado por la Asamblea de Condóminos.

Artículo 51.- El Administrador integrará el fondo de reserva con la aportación obligatoria de cada Condómino, una vez que lo determine la Asamblea. La primera cuota, el Desarrollador sugiere un monto equivalente a una cuota de administración (\$800.00 pesos, ochocientos pesos 00/100 m.n.).

Artículo 52.- El Administrador integrará un fondo extraordinario solamente cuando la Asamblea de Condóminos haya aprobado un proyecto específico a desarrollarse a favor del Condominio, así como las cuotas correspondientes. Cada fondo extraordinario se formará con las cuotas extraordinarias que para el caso deban cubrir los Condóminos.

Artículo 53.- El Administrador ejercerá el presupuesto de gastos de acuerdo con lo que en la asamblea anual ordinaria resuelvan los Condóminos para el ejercicio que se inicie, salvo para la primera fracción del año. Esta resolución se tomará con base en un proyecto de presupuesto que presentará el Administrador, que será discutido y en su caso aprobado o modificado por la Asamblea de Condóminos.

Artículo 54.- Si se observase que el presupuesto aprobado por la asamblea es insuficiente, el Administrador podrá disponer del fondo de reserva, el cual deberá ser repuesto por los Condóminos en la proporción que a cada uno de ellos corresponda.

Artículo 55.- El pago de las cuotas ordinarias (de mantenimiento) a que se refiere este Reglamento Interno se hará dentro de los **diez primeros días naturales** de cada mes, a partir del día 11 empezarán a correr los recargos correspondientes.

Artículo 56.- El pago de las cuotas para reposición del fondo de reserva, se hará dentro de los **diez días naturales** siguientes a la fecha de notificación procedente, si el pago ha de ser único. Si el pago ha de ser periódico, se hará por meses anticipados, a partir del mes de notificación procedente, y dentro de los diez primeros días naturales de cada mes.

Artículo 57.- El pago de las cuotas extraordinarias, se hará dentro de los **diez días naturales** siguientes a la fecha de notificación procedente, si el pago ha de ser único. Si el pago ha de ser periódico, se hará por meses anticipados, a partir del mes de notificación procedente, y dentro de los diez primeros días naturales de cada mes.

Artículo 58.- Siempre que haya algún acuerdo relacionado con el pago de cuotas, ordinarias, de reserva o extraordinarias, se protocolizará el acta correspondiente, para que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 212 del Código Urbano, el acta protocolizada sirva de título para exigir el pago correspondiente en su caso por la vía ejecutiva. Los gastos relativos se cubrirán como gastos de Administración.

Artículo 59.- Las cuotas ordinarias a que este capítulo se refiere se destinarán al pago de las cargas comunes, que representan el costo de atención, conservación y administración de los bienes comunes y la prestación de los servicios que se mencionan en el Reglamento Interno y el monto de los pagos por los conceptos siguientes:

- I. Los impuestos y derechos correspondientes del Condominio como entidad económica y que no sean a cargo de los Condóminos en particular.
- II. Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan diversas partes de propiedad común del inmueble.
- III. Los sueldos, salarios, prestaciones y gratificaciones del personal administrativo y de mantenimiento al servicio de los intereses comunes de los Condóminos; o bien la contraprestación de los servicios de la administración externa que para tal efecto se contrate.
- IV. Los gastos generales de agua y energía eléctrica en las partes comunes.
- V. Las erogaciones que deban hacerse para la adquisición de utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicios del Condominio.
- VI. Las primas de seguros propias del Condominio.
- VII. En general, las erogaciones necesarias para las obras y servicios que determinan la ley de la materia, este Reglamento Interno o la Asamblea

de Condóminos.

Artículo 60.- Las cargas referidas en el artículo anterior, se solventarán de acuerdo con un presupuesto anual de ingresos y egresos que aprobará la Asamblea para el fondo de administración y mantenimiento o cualquier otro fondo de reserva, los que se formarán de acuerdo a lo dispuesto por la Asamblea mediante la aportación inicial y las cuotas mensuales pactadas a cargo de los Condóminos.

Artículo 61.- El dinero que reciba el Administrador por concepto de contribución o de reparación del fondo de reserva, de cuotas ordinarias y de cuotas extraordinarias, será depositado por él en una cuenta bancaria que abrirá en la institución de crédito que la Asamblea determine. El Administrador podrá mantener una existencia en el activo hasta por la cantidad que fije la Asamblea de Condóminos como fondo de caja chica.

Artículo 62.- El Administrador, bajo su estrecha responsabilidad, llevará contabilidad pormenorizada, conforme a las prácticas generalmente aceptadas, de todos los movimientos económicos que haga o en que intervenga, relativos al Condominio, misma que deberá presentar a los Condóminos a través de Asamblea, de forma **semestral**.

Artículo 63.- Dentro de los **diez primeros días de cada mes**, el Administrador deberá tener en las oficinas de la administración del Condominio, los estados de cuenta formulados por él, correspondiente al mes anterior, en el que se aprecien con claridad las cantidades y los conceptos de los cuales han existido ingresos o egresos durante el mes relativo. A los informes mensuales de que se trata, el Administrador deberá agregar una copia fotostática del estado de cuenta que le expida mensualmente la institución de crédito en la que tenga la cuenta bancaria; además de las facturas de los diferentes servicios contratados a terceros. Esta documentación estará a disposición de los Condóminos, quienes previa solicitud por escrito, y bajo su costo, podrán obtener las copias que requieran.

Artículo 64.- En la Asamblea Ordinaria anual, el Administrador presentará un balance general relativo a los fondos que maneja; un estado de pérdidas y ganancias; un estado comparativo del presupuesto aprobado para el ejercicio anterior y los gastos efectivamente erogados; igualmente un estado comparativo por lo que toca a los ingresos estimados y percibidos realmente; un proyecto de presupuesto de egresos para el ejercicio que se inicie; y una estimación de los ingresos necesarios y de las cuotas que deben fijarse para tal ejercicio.

Artículo 65.- En caso de que el Condómino pretenda enajenar su Unidad Privativa y los derechos accesorios, deberá liquidar los adeudos pendientes por cuotas condominales.

Artículo 66.- Aun cuando el Condómino pretenda abandonar sus derechos o renunciar a utilizar determinados bienes, seguirá sujeto a las obligaciones que le impongan las leyes en la materia, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno.

B. DE LOS SERVICIOS

Artículo 67.- Corresponde al Administrador el cuidado de los bienes comunes y la prestación de los servicios generales de conservación, administración y operación del Condominio, entre los cuales se cuentan la atención y operación de las instalaciones y servicios generales que se requieran, la vigilancia de la ejecución de los trabajos que se lleven a cabo en los bienes comunes, la vigilancia de la conducta del personal, el cumplir y el hacer cumplir las disposiciones legales y administrativas en materia sanitaria; y en general la realización de todos los actos de administración y vigilancia, así como de conservación del Condominio.

Artículo 68.- El Administrador se auxiliará del personal técnico, administrativo y de servicio que estime pertinente, ajustándose a las limitaciones presupuestales impuestas por la Asamblea de Condóminos.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS ASAMBLEAS

Artículo 69.- La Asamblea General del Condominio es el Órgano Supremo del Condominio y representará a la totalidad de los Condóminos; resolverá todos los asuntos que conciernan a los Condóminos y los demás temas de interés general que se planteen o manifiesten algunos miembros.

Artículo 71.- Las Asambleas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. Serán ordinarias las establecidas en el artículo siguiente de este Reglamento Interno, y las restantes serán Extraordinarias.

Las Asambleas se realizarán de forma presencial, y la asistencia podrá ser presencial y por medios electrónicos.

En el caso de asistir por medios electrónicos, cada asistente deberá de identificarse con su identificación oficial vigente y la sesión deberá quedar grabada para su correspondiente consulta y los votos se tomarán de forma unitaria cuando la asistencia sea vía electrónica.

Las Asambleas presenciales o por medios electrónicos deberán cumplir con lo establecido por el Código Urbano del Estado de Querétaro y demás disposiciones aplicables vigentes.

Artículo 72.- La Asamblea Ordinaria deberá celebrarse una vez al año, en el curso del mes de enero y la fecha que se indique en la convocatoria. En ella los Condóminos conocerán del informe y del estado de contabilidad que rinda el Administrador, aprobarán el presupuesto de egresos y las cuotas que rijan para el año y resolverán sobre los demás puntos que se incluyan en el orden del día.

Artículo 73.- Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán siempre que ello sea necesario, para conocer los asuntos que motiven la convocatoria y se anoten en el orden del día.

Artículo 74.- El Administrador convocará a Asamblea de Condóminos en los términos de los artículos 272, 273, 274, 275, 276, 277 y 278 del Código Urbano para el Estado de Querétaro.

Artículo 75.- La convocatoria para la celebración de una Asamblea, deberá contener el orden del día, la fecha de expedición, y la indicación del lugar, fecha y hora en que la propia Asamblea deberá celebrarse, con la indicación que al no integrarse el quorum requerido por este Reglamento Interno para primera y segunda convocatorias en las horas señaladas, con quince minutos de diferencia entre ellas, en tercera convocatoria se celebrará la asamblea con los Condóminos presentes, cualquiera que sea su número, quince minutos después de la segunda convocatoria. También deberá indicarse en la convocatoria que las resoluciones que se adopten aplicarán a todos los Condóminos, aún a los ausentes y disidentes; asimismo la convocatoria contendrá el nombre de quien la expida y la calidad, razón o motivo por la cual la realiza.

Artículo 76.- Las convocatorias serán emitidas por el Administrador o por el Comité de Vigilancia; sin embargo, cualquier Condómino o grupo de ellos

que represente a una tercera parte del valor indiviso del Condominio, podrá solicitar por escrito al Administrador para que convoque a la asamblea; indicando los asuntos para tratar en la Asamblea; si el Administrador no convoca en un término de ocho días, el propietario o propietarios de que se trata, podrán hacerlo por su cuenta sin necesidad de acudir a la autoridad judicial.

La expedición de la convocatoria se hará en un plazo que no será menor **a los diez días anteriores a la celebración de la Asamblea**, se entregará a cada uno de los Condóminos la convocatoria; a sus representantes, dependientes o inquilinos o terceros que ocupen la Unidad Privativa. Se entiende como domicilio legal de cada Condómino su Unidad Privativa, aunque el Condómino no ocupe dicha Unidad Privativa.

Artículo 77.- Cuando el comité de vigilancia juzgue pertinente convocar a Asamblea, ya sea por solicitud procedente de Condóminos, o por decisión propia del comité, dará la instrucción correspondiente al Administrador. Si éste se abstiene de hacerlo injustificadamente, el propio Comité de Vigilancia podrá convocar a Asamblea.

Artículo 78.- Las Asambleas serán presididas por la persona que se designe en Asamblea, el cual debe ser Condómino y fungirá como secretario el Administrador quien consignará el acta correspondiente de la Asamblea, los Condóminos nombrarán a un escrutador. El acta de la Asamblea será firmada por el Residente, el secretario y Escrutador. Además, el Secretario obtendrá copias del acta, las cuales, debidamente firmadas por el Residente y por él mismo, se remitirán a cada uno de los Condóminos dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la asamblea, con cargo al fondo de operación del Condominio.

Artículo 79.- Para que las sesiones de la Asamblea en primera convocatoria sean válidas, debe reunirse por lo menos un número de Condóminos que represente el setenta y cinco por ciento del total de las unidades privativas. Para que las sesiones de la Asamblea en segunda convocatoria sean válidas, debe reunirse por lo menos un número de Condóminos que represente el cincuenta y uno por ciento del total de las Unidades Privativas. En caso de tercera convocatoria, las sesiones de la Asamblea serán válidas sea cual fuere el número de Condóminos que asistan y serán acatadas por ausentes y disidentes.

Artículo 80.- Todo Condómino tendrá derecho a participar en las decisiones de las asambleas gozando de voz, pero solamente gozarán de voto aquellos que se encuentren al corriente en el pago de sus cuotas condominales, gozando de votos en proporción al valor de su Unidad Privativa de conformidad con la Escritura Constitutiva.

Los Condóminos podrán hacerse representar en las Asambleas por medio de un apoderado quien deberá acreditar su carácter por simple carta poder y copia de identificaciones oficiales de quien recibe el poder y de quien lo otorga. Un mismo apoderado no podrá representar a más de dos Condóminos en una misma Asamblea.

Residentes o Poseedores podrán gozar solamente de voz, pero no de voto a menos que sean los representantes o apoderados del Condómino, acreditados con carta poder e identificaciones oficiales.

Artículo 81.- Si hubiere copropiedad de una Unidad Privativa, los copropietarios deberán nombrar un representante común para los efectos de la votación. En caso de que un Condómino sea persona moral, ejercerá su voz y voto a través del representante legal. Una vez hecho el acreditamiento, el representante legal podrá otorgar el carácter de apoderado a otra persona, por simple carta poder.

Artículo 82.- Para que las decisiones de la asamblea sean válidas, deben adoptarse por mayoría de votos de los miembros que concurran y tengan derecho de voto. Se exceptúan los casos en que, por disposición de este Reglamento Interno o ley de la materia, se requiera de unanimidad o de mayoría calificada. No obstante, si un solo Condómino representa más del 50% de los votos, para que las decisiones de la asamblea sean válidas se requerirá, además de su voto, el cincuenta por ciento de los votos de los Condóminos restantes.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL ADMINISTRADOR Y MESA DIRECTIVA

Artículo 83.- El primer Administrador de acuerdo con el Artículo 285 del Código, será nombrado por el Desarrollador y podrá ser una Persona Física, Administrador Profesional, Administrador, Condómino o en su caso si constituye una Asociación Civil para la administración del Condominio, nombrará a un director Administrativo que hará las funciones de Administrador.

La Asamblea General de Condóminos del Condominio, podrá destituir o designar a otro Administrador, para lo cual requiere una mayoría calificada del 51% del total del Condominio.

Artículo 84.- El Administrador del Condominio tendrá las siguientes funciones:

- I. Función Ejecutiva,
- II. Función Representativa.

Artículo 85.- En relación al Condominio y a los bienes y servicios comunes, el Administrador podrá ejercer facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial en los términos de los dos primeros párrafos del artículo 2450 y del artículo 2484 del Código Civil del Estado de Querétaro; representación legal en materia laboral conforme a los artículos 11, 692, 786, 876, 895 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; y para contratar cuentas bancarias y de inversión y librar cheques, en representación del Condominio. Para el otorgamiento de facultades relativas al desistimiento en juicio, otorgar el perdón en procedimientos penales, celebrar transacciones y convenios y cualquier otra que establezcan las leyes, el Administrador necesitará acuerdo de la Asamblea, con mayoría del 51% por ciento del indiviso, salvo lo que establezca el Reglamento del Condominio respectivo.

Artículo 86.- El Administrador del Condominio tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Llevar debidamente autorizado por el Comité de Vigilancia del Condominio, un libro de actas de asamblea, en el que se asentarán las levantadas por este motivo, debiendo conservar los documentos relativos a la Asamblea, entre ellos, la convocatoria, listas de asistencia, certificación de quorum por los escrutadores, cartas poder que hubiesen sido exhibidas y demás documentos pertinentes, losque constarán como apéndice del acta;
- II. Cuidar y vigilar los bienes del Condominio y los servicios comunes;
- III. Llevar y conservar los libros y documentación relacionados con el Condominio, los cuales, en todo tiempo, deberán estar a disposición para consulta de los Condóminos;
- IV. Atender la operación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales. El Administrador se encargará del mantenimiento, reemplazo,

restauración, operación y administración de todas las instalaciones, mejoras, accesorios, equipo y jardines de estas. El mantenimiento incluido a manera de ejemplo: pintura, reparación y reemplazo de todas las áreas comunes y de la jardinería, excepto las áreas privativas de las Unidades Privativas de planta baja cuyo mantenimiento estará a cargo de los propietarios de estos. El mantenimiento abarcará las áreas de estacionamiento y servicios recreativos. Así mismo, el Administrador se hará cargo de la reparación o reemplazo originados por actos u omisiones o por negligencia o abandono de algún Condómino, sus invitados o inquilinos, pero los gastos en que incurra serán por cuenta de dicho Condómino. La Administración se hará cargo del mantenimiento de la red general de alcantarillado y drenaje del Condominio.

V. Realizar las obras de mantenimiento necesarias en términos de lo previsto por el Capítulo décimo del presente Reglamento Interno;

VI. Ejecutar los acuerdos de la Asamblea;

VII. Recaudar las cuotas de mantenimiento y administración, así como de reserva, debiendo otorgar a los **Condóminos** el recibo correspondiente;

VIII. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del Condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del Reglamento del Condominio;

IX. Entregar mensualmente, a cada Condómino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta, procurando mostrar:

- a) Relación pormenorizada de los gastos del mes, incluyendo facturas, efectuados con cargo al fondo de mantenimiento y administración.
- b) Estado consolidado que demuestre los montos de las aportaciones y cuotas pendientes de cubrirse.
- c) Saldo del fondo de mantenimiento y administración, y fines a los que se destinará en el mes subsiguiente o, en su caso, monto y relación de adeudos por cubrirse;

X. Convocar a Asamblea;

XI. Adquirir los bienes que se requieran e incorporen a los bienes de uso común; contratar los servicios públicos y privados en las áreas comunes o en beneficio de los Condóminos, y, en general, desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo establecidas en el Código, las que le confieran la Escritura Constitutiva, el Reglamento General de Condominios, el Reglamento del Condominio, los acuerdos de la Asamblea y demás disposiciones legales aplicables.

XII. PERSONAL. El Administrador se auxiliará del personal profesional técnico, administrativo y de servicio que estime pertinente, pero se ajustará a las limitaciones presupuestarias impuestas por la Asamblea de Condóminos. En todo caso, el Condominio deberá contar por lo menos con el personal necesario para la vigilancia diurna y nocturna y el servicio de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes:

- El Administrador contará con el personal que le autorice el Comité de Vigilancia para la prestación de los servicios que el Condominio requiera.
- El Administrador podrá en cualquier tiempo contratar o subcontratar la prestación de los servicios generales y los que se requieran para el funcionamiento de las áreas comunes.

Artículo 87.-El Administrador ejercerá su cargo por tiempo indefinido, a menos que al designarlo se haya establecido un plazo. La remuneración del Administrador será determinada por la Asamblea.

Artículo 88.-Cuando la Asamblea de Condóminos haya designado al Administrador, podrá removerlo libremente, sin importar el plazo que tenía fijado para el desempeño de su encargo. En este caso, el Administrador continuará desempeñando sus funciones mientras no se haga nuevo nombramiento y así el designado tome posesión de su cargo.

Artículo 89.-En caso de falta del Administrador, sea por remoción o por renuncia, el Comité de Vigilancia designará a la persona que interinamente lo sustituya, y de inmediato convocará a Asamblea de Condóminos para que nombre nuevo Administrador. Si la falta fuera temporal, el Comité de Vigilancia designará al Administrador suplente, quien desempeñará su cargo interinamente, hasta en tanto reanude sus funciones el Administrador titular.

Artículo 90.- El Administrador quedará liberado de cualquier responsabilidad cuando actúe en cumplimiento y ejecución de las resoluciones adoptadas por el Comité de Vigilancia, para tales efectos, deberá conservar un expediente debidamente organizado en el cual se integrarán cronológicamente todas las resoluciones tomadas por el mencionado Comité de Vigilancia.

Artículo 91.- En caso de conflictos entre dos o más Condóminos entre sí, el Administrador no podrá representar legalmente a ninguno de ellos y sólo podrá actuar como mediador.

Artículo 92.-El Administrador será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido éstos si, conociéndolos, no las denuncia al comité de vigilancia dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha en que hubiere tenido noticias de tales irregularidades.

Artículo 93 I.- Cuando así lo determine la Asamblea de Condóminos, el Administrador que designe, para tomar posesión de su cargo deberá garantizar las responsabilidades en que se pueda incurrir mediante el otorgamiento de fianza debidamente autorizada, hasta por la cantidad que fije la asamblea de Condóminos. Esta fianza no se extinguirá sino hasta que el Administrador haya presentado cuentas de su manejo y las mismas hayan sido aprobadas por el comité de vigilancia.

Artículo 93 II.- Las facultades de la Mesa Directiva son:

I. Convocar y presidir las Asambleas generales y extraordinarias;

II. Proponer a la Asamblea General el nombramiento del Administrador;

III. Resolver, en el ámbito de su competencia, los conflictos que se generen entre los condóminos;

IV. Decretar las sanciones por el incumplimiento a las disposiciones del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio;

V. Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado;

VI. Dar su conformidad, para la realización de las obras para el mantenimiento y mejoramiento del condominio;

VII. Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea General en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos, la presencia de la autoridad municipal correspondiente.

VIII. Recibir y resguardar la fianza del administrador; y

IX. Someter a consideración de la Asamblea el presupuesto anual de administración del condominio, propuesto por la administración vigente y apegada a los principios contables universales.

X. Las demás que se deriven de este Reglamento interno, de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, del reglamento municipal correspondiente, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno del condominio.

En ausencia del Presidente de la Mesa Directiva, el Secretario o quien designe la Asamblea General, realizará las funciones de éste.

XI. Establecer las especificaciones y normas arquitectónicas para todo tipo de obra exterior a las viviendas, tal como bardas divisorias, bordes perimetrales, cocheras y protecciones.

Artículo 93 III- Son obligaciones de los integrantes de la Mesa Directiva y del Consejo de Vigilancia:

I. Vigilar las acciones del Presidente y/o Administración y el cumplimiento de los propietarios al presente reglamento Interno.

II. Dar su aprobación y firmar de conformidad en la realización de obras de mantenimiento y mejora.

III. Verificar los estados de cuenta presentados.

IV. Constatar que el fondo de reserva se destine al beneficio de todos los propietarios y no se desvíe a otros fines.

V. Informar sobre irregularidades o faltas cometidas, y en su caso de alguna violación al presente reglamento interno o de alguna ley.

VI. Solicitar o convocar a una asamblea extraordinaria para remover de su cargo a las personas que incurran en irregularidades.

VII. Establecer las especificaciones y normas arquitectónicas para todo tipo de obra exterior a las viviendas, tal como bardas divisorias, bordes perimetrales, cocheras y protecciones.

OBLIGACIONES DE LOS INTEGRANTES DE LA MESA DIRECTIVA

Artículo 93 IV. El Presidente es la persona que tiene la representación legal y jurídica de la asociación de vecinos y quien debe realizar los acuerdos de la Mesa Directiva.

A. Son obligaciones del Presidente:

I. Cuidar y vigilar los bienes comunes del condominio, realizando las obras necesarias para su mantenimiento y mejora, además promoverá la integración, organización y desarrollo de la comunidad.

II. Las controversias de vecinos en áreas comunes, se someterán ante el Presidente y la Mesa Directiva para su justa resolución.

III. Con apoyo de la Mesa Directiva tendrá la capacidad de imponer las sanciones ante el incumplimiento del reglamento interno por los vecinos.

IV. Evaluar la contabilidad de ingresos y egresos del condominio.

V. Llevar un libro de registro de los acreedores, de acuerdo con la normatividad correspondiente. Anotando los gastos hechos en el transcurso de cada año y los saldos por cubrir. Los datos podrán ser consultados por los propietarios en el momento que lo requieran.

VI. Convocar a la Mesa Directiva a reuniones periódicas para dar seguimiento a los acuerdos de asambleas y asuntos que requieran atención resolutive urgente.

VII. Para todas estas acciones se apoyará en la Administración y en los integrantes de la Mesa Directiva.

B. Son obligaciones del Secretario:

I. Apoyar al Presidente en cualquier problema, en el aspecto legal, oficial, operativo y de control, y deberá encargarse de supervisar a la Administración en los trámites ante dependencias oficiales de cualquier problema, asuntos de solicitud de servicio; además, será responsable de estar al tanto de la autorización de eventos, permisos de construcción, etc.

II. Informar a los propietarios del condominio de la cuenta bancaria a nombre de la A.C. donde se depositen las cuotas de mantenimiento del condominio.

III. Supervisar a la Administración en la orden del día y la lista de asistencia en las asambleas.

IV. Vigilar que la Administración lleve el libro de actas donde se registran los acuerdos tomados en las reuniones, así como de ver que se comuniquen a todos los integrantes de la asociación, dichos acuerdos.

C. Son obligaciones del Tesorero:

I. Supervisar a la Administración en el registro contable de la recaudación, resguardo y usos correctos de los ingresos de las cuotas de propietarios, solicitando a la Administración la información de los depósitos de los vecinos en la cuenta bancaria de la A.C. Así como los pagos y gastos que se realicen para el mantenimiento del condominio. Una vez que éstos han sido aprobados y autorizados por la Mesa Directiva.

II. Verificar con la Administración de que cada vecino reciba un recibo de sus aportaciones mensuales, los cuales se integran por los fondos de mantenimiento, administración y/o reserva.

III. Proponer a la Mesa Directiva las mejores alternativas para el uso óptimo de los recursos económicos de la asociación.

IV. Estar al tanto del estado de las cuotas de los morosos del condominio reportados por la Administración para informar a la Mesa Directiva

V. Informar a los condóminos cuando las cuotas no sean suficientes para cubrir los gastos del condominio.

D. Son obligaciones de los vocales:

I. Supervisar el cobro de las cuotas hechas por la Administración a los condóminos. Además, se encargará de entregar comunicados y notificaciones; y

II. Apoyar como enlace de comunicación entre la Mesa Directiva y condóminos.

CAPÍTULO OCTAVO DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

Artículo 94.-El Comité de Vigilancia es un órgano colegiado integrado por tres o más Condóminos, de los cuales uno fungirá como Presidente, desempeñarán su cargo en forma honorífica y podrán ser removidos de su cargo.

Artículo 95.-Para ser miembro del Comité de Vigilancia, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Ser Condómino.

II. Estar totalmente al corriente en el pago de toda Cuota Condominal.

Artículo 96.-Los miembros del Comité de Vigilancia durarán en su cargo un año, y se pueden reelegir cuantas veces sea necesario, salvo en el caso del primer comité que se elija, que asumirá la responsabilidad también por la fracción del año calendario en el que se haya elegido el comité. En cada Asamblea Ordinaria anual se celebrarán elecciones de miembros de este comité.

Artículo 98.- Tanto los miembros del Comité de Vigilancia, podrán ser removidos por decisión de la Asamblea de Condóminos. En caso de remoción, ausencia o renuncia de alguno de los integrantes del Comité de Vigilancia, los restantes nombrarán otro interino, el cual desempeñará el cargo hasta que se celebre la siguiente Asamblea de Condóminos. En caso de ausencia del Condómino y/o Residente, de la mayoría de los integrantes del Comité de Vigilancia, o del total de ellos, el Administrador convocará de inmediato a Asamblea de Condóminos para que se proceda en consecuencia.

Artículo 99.-El Comité de Vigilancia tendrán las atribuciones y deberes señalados en el Código Urbano, en la Escritura Constitutiva y en este Reglamento Interno, en especial:

- I.** Cerciorarse que el Administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea.
- II.** Supervisar que el Administrador cumpla con las funciones que le competen, según el presente Reglamento y el Código Urbano, y demás leyes de la materia.
- III.** Autorizar la actuación del Administrador cuando el caso lo requiera o éste lo solicite.
- IV.** Verificar el contenido de los estados de cuenta que deberán rendirse anualmente por el Administrador a la Asamblea, así como los que se realicen en forma mensual.
- V.** Constatar las inversiones y el adecuado manejo de los fondos de administración y reservas en su caso.
- VI.** Informar a la Asamblea de las irregularidades que se adviertan en la administración.
- VII.** Coadyuvar con el Administrador en el cumplimiento de sus obligaciones.
- VIII.** Convocar a la Asamblea cuando lo consideren necesario, tanto en forma ordinaria como extraordinaria.
- IX.** Las demás inherentes a su función y las que establezcan las leyes en la materia, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento interno.

Artículo 100.-El Comité de Vigilancia sesionará por lo menos una vez al mes, debiendo ser levantada formalmente el acta correspondiente a cada sesión. Sus resoluciones serán tomadas por simple mayoría de votos del total de los miembros del comité.

Artículo 101.-Corresponde al Comité de Vigilancia examinar los informes mensuales de la contabilidad del Administrador, y si hubiera observaciones graves al respecto de ello convocar a la asamblea de Condóminos para que conozca de dichas irregularidades, mediante documento elaborado por el comité en el que se contengan los análisis y evaluaciones que sustenten las citadas observaciones.

Artículo 102.-El Comité de Vigilancia está obligado a rendir un dictamen a la Asamblea de Condóminos sobre el informe anual de la contabilidad del Administrador, efecto para el cual éste pondrá a disposición del comité de vigilancia, con quince días naturales de anticipación a la fecha en que vaya a celebrarse la asamblea ordinaria anual los informes de contabilidad que deban ser sometidos a dicha asamblea.

Artículo 103.-El Comité de Vigilancia conocerá de las quejas que los Condóminos tengan en contra del Administrador, de las controversias que surjan entre los Condóminos y de los casos de incumplimiento de obligaciones de los Condóminos o de terceros ocupantes de la Unidad Privativa. De todo ello, hará el análisis correspondiente y llevará a cabo las acciones pertinentes.

CAPÍTULO NOVENO ENTREGA DE ÁREAS COMUNES

Artículo 104.- Concluida la ejecución de las obras de urbanización y áreas comunes del fraccionamiento etapa, sección o fase, el Desarrollador podrá entregar al Condominio, para lo cual acreditará lo siguiente:

- I.** Que los servicios y obras se encuentran funcionando en óptimas condiciones;
- II.** Que se encuentre entregado, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento de la totalidad de las Unidades Privativas;
- III.** Que cuente con la asociación de colonos legalmente constituida,
- IV.** Que las redes de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, jardines y mobiliario urbano y, en su caso, el alumbrado público, se encuentre funcionando;
- V.** Que se encuentre ya formalizada la Asociación de Condóminos, por parte de los Condóminos.

Artículo 105.- Lo anterior se establecerá en un Acta de Entrega-Recepción, ya sea parcial o total de las distintas obras de urbanización y Áreas Comunes.

Artículo 106.- La Administración y los Condóminos tendrán la obligación de dar mantenimiento a las áreas comunes y urbanización que formen parte del

Condominio y el Condominio, a partir de la fecha que señalen las Acta Entrega-Recepción de las distintas entregas que realice el Desarrollador a la Administración.

Artículo 107.- La Administración se obliga a mantener y presentar las Áreas Comunes y urbanización de los distintos Condominios que conforman del Condominio, en perfectas condiciones al momento de entregar, dichas áreas a la autoridad competente, conforme a los artículos 204, 205, 206, 207, 208, 209 y 210 del Código Urbano. La Administración, y los Condóminos están obligados a asumir los costos por las reparaciones y el mantenimiento que sea necesario derivado del uso que den a cada una de las áreas, a partir de la fecha que señale el acta de entrega-recepción que firmen con el Desarrollador.

CAPÍTULO DÉCIMO DE LAS OBRAS Y REPARACIONES

Artículo 108.- Las reparaciones de partes comunes, en general de las construcciones por efectos, vicios o causas de los cuales no se pueda responsabilizar a un Condómino específico o a un grupo de ellos, se pagarán por el Administrador, con cargo al fondo de reserva. Las obras que aquí se tratan serán ejecutadas por el Administrador, siempre que cuente con la conformidad del Comité de Vigilancia y sin necesidad de acuerdo tomado por la Asamblea General de Condóminos. Cuando dichas reparaciones afecten solo a un edificio, el costo de estas será prorrateado entre los titulares de los Unidad Privativas integrantes del edificio, de acuerdo con el porcentaje indiviso especial que les corresponda y bajo la responsabilidad del Administrador.

Artículo 109.- El Administrador, previo acuerdo de los Condóminos y con cargo al presupuesto aprobado por ellos, podrá realizar las obras que sean necesarias para mantener el Condominio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente.

Artículo 110.- Las obras mayores, se clasificarán y atenderán según lo siguiente:

- I. OBRAS NO URGENTES.** Cuando se trate de obras mayores por las molestias que ocasionen o por el costo que signifiquen, su realización requerirá aprobación de la asamblea general de Condóminos por votación de la mayoría de los asistentes, y además será necesario el visto bueno de un responsable. Si las obras afectaran específicamente a un Condominio, la aprobación deberá ser otorgada por la Asamblea General de Condóminos del conjunto, con cargo exclusivamente a los Condominios del edificio que se trate.
- II. OBRAS URGENTES.** Si las obras mayores de que se trate fueran urgentes, bastará la decisión del Administrador, con la asistencia de un perito responsable.
- III. OBRAS VOLUNTARIAS.** Si se trata de obras puramente voluntarias, se requerirá el consentimiento de los Condóminos que representen cuando menos el sesenta y cinco por ciento de los votos en la Asamblea General o especial de Condóminos.

Artículo 111.- La ejecución de las obras que impliquen perforación de techos, pisos y muros medianeros requerirá del consentimiento de los copropietarios interesados, a menos que se trate de divisiones entre Unidades Privativas y de usos múltiples, cuando el titular de Asamblea sea el mismo Condómino que ordenare la ejecución de las obras, será responsable de los daños y perjuicios que se causen, no pudiendo en ningún caso afectar con tales obras la estabilidad, la seguridad y estética del inmueble.

Artículo 112.- Todo tipo de obra, reparación y modificación en el Condominio, que no afecten el interior de los Unidades Privativas en exclusiva, deberá ser previamente y por escrito aprobado por la Administración o por un Comité Arquitectónico nombrado por el Comité de Vigilancia.

Los planos y especificaciones que muestren la naturaleza, clase, forma, color, tamaño, materiales, y localización de dichas mejoras, se someterán a la aprobación de la administración o del Comité Arquitectónico, con expresión de la calidad de la mano de obra, el diseño y armonía del diseño externo con la estructura de los alrededores y la topografía. No se requiere permiso o aprobación para volver a pintar las Unidades Privativas en su interior o para repararlos de acuerdo con los planos originales y sus especificaciones.

El Comité Arquitectónico también será el indicado para autorizar cualquier trabajo de jardinería en los patios visibles desde la calle o desde las áreas comunes y para obras que impliquen perforaciones de techos y muros medianeros.

Artículo 113.- Las obras que requieran los bienes comunes especiales, como los vestíbulos, los techos pisos, los muros medianeros, etc. y los bienes comunes de uso privativo, se harán por cuenta del presupuesto aprobado previamente.

Cuando las obras o servicios beneficien a diversos Condóminos en proporciones diferentes, los relativos se repartirán en razón del uso y beneficio que cada una haga de aquellos.

Artículo 114.- Los Condóminos están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en los bienes privados, comunes o en los sujetos a régimen especial; y para la ejecución de esas reparaciones deben permitir, el acceso de contratistas y operarios a su Unidad Privativa.

Artículo 115.- En el caso de obras mayores no urgentes. Si uno o varios Condóminos que representen cuando menos el veinticinco por ciento del valor indiviso general del Condómino, se opusiera a la ejecución de las obras, la minoría podrá someter el caso a la autoridad judicial. Sin embargo, si los opositores representaren el cuarenta por ciento o más del valor indiviso del conjunto, su voto será inatacable. Este derecho de oposición nunca podrá tener lugar para el caso de realización de obras de las previstas en el artículo décimo de este Reglamento.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES Y SANCIONES

Artículo 116.- Si un Condómino incumpliera con cualquiera de las obligaciones establecidas en la ley, en este Reglamento Interno, en el Reglamento de construcción del Condominio, o en cualquier otro Reglamento propio aprobado por la Asamblea de Condóminos, el Administrador le amonestará para que se suspendan los actos u omisiones que implican ese incumplimiento, se apliquen por el Condómino las acciones correctivas correspondientes y para que, en su caso, pague los daños y perjuicios derivados de lo anterior.

Si la amonestación del Administrador no fuera suficiente para lograr los efectos anotados en el párrafo anterior, el propio Administrador pondrá el caso en conocimiento del comité de vigilancia, el cual después de oír al interesado determinará, de manera definitiva e inapelable, si por el cumplimiento se considera que ese Condómino cae dentro del supuesto previsto en los artículos siguientes y se debe actuar en consecuencia.

Artículo 117.- Si un Condómino incumple con su obligación en el pago de cualquier Cuota Condominal, el adeudo se incrementará por efecto de la aplicación de interés moratorio sobre el monto base. Los intereses moratorios se causarán a partir del día once de cada mes calendario y resultará

de aplicar el **10% (diez por ciento)** del importe de la cuota que se haya determinado; en caso de que el Condómino no pague el importe de la mensualidad correspondiente a más tardar el último día calendario del mes de que se trate, se generarán intereses moratorios por cada mes de retraso considerando el **10% (diez por ciento)** del importe de la cuota que se haya determinado.

Cuando el Condómino moroso cubra su adeudo en caso de pago parcial, primero se liquidarán intereses moratorios, y sólo en caso de remanente se harán aplicaciones a la deuda base.

Cuando un Condómino adeude cualquier Cuota Condominal por noventa días naturales o más, se considerará que reiteradamente no ha cumplido con sus obligaciones, por lo que independientemente que se generen los correspondientes intereses moratorios se procederá a la aplicación de lo estipulado en el artículo siguiente de este Reglamento Interno.

Artículo 118.- Tal como lo establece el Código Urbano para el Estado de Querétaro en el artículo 293, el Condómino que reiteradamente incumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, será condenado a vender sus derechos en pública subasta, para lo cual deberá ejercer la acción correspondiente el Administrador, previo acuerdo tomado por la Asamblea de Condóminos.

Artículo 119.- El pago de las cuotas correspondientes se hará mensualmente dentro de los **primeros diez días de cada mes**, sin necesidad de previo cobro, el Condómino que no cubra puntualmente sus cuotas pagará intereses de conformidad con el presente Reglamento Interno; el cómputo de intereses moratorios es sin perjuicio de la facultad que tiene la asamblea de Condominios de exigir el pago de las cuotas e intereses moratorios por la vía judicial a que hace referencia los artículos 292, 293 y 294 del Código Urbano para el estado de Querétaro; los cuales a la letra señalan:

"Artículo 292. Trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil, el estado de liquidación de adeudos e intereses moratorios, si va suscrita por el Administrador y el Residente del Comité de Vigilancia y acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por Notario, de la parte relativa del Acta de Asamblea o del Reglamento del Condominio, en su caso, en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los Condóminos, para los fondos de mantenimiento, administración y de reserva. Esta acción sólo podrá ejercerse cuando existan tres recibos pendientes de pago y se seguirá la vía ejecutiva civil, sin necesidad de reconocimiento de firmas, bastando para su procedencia cumplir con los requisitos antes mencionados, y despachándose ejecución en contra del Condómino moroso, sin que obste para ello el que terceros vinculados con éste por contrato o sin él, se encuentren poseyendo el inmueble, habiéndose de seguirse el juicio en contra de aquél en la vía antes mencionada, bajo lo previsto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

El Reglamento del Condominio podrá establecer que cuando algún Condómino caiga en mora, el Administrador distribuirá el importe del adeudo causado y que se siga causando, entre los restantes Condóminos proporcionalmente al valor de sus propiedades hasta la recuperación del adeudo. Al efectuarse la recuperación de dicho adeudo, el Administrador reembolsará a los afectados por dicho cargo, las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte que les corresponda.

Artículo 293. El Condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el derecho del tanto. El ejercicio de esta acción será resuelto en la Asamblea de Condóminos, con un mínimo del setenta y cinco por ciento del indiviso representado por los Condóminos; esta acción, se ejercerá en la vía sumaria, conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Artículo 294. Si quien no cumpla sus obligaciones fuese un ocupante no propietario, el Administrador le demandará, previo consentimiento del Condómino, la desocupación de la Unidad Privativa, vivienda, casa o local. Si el Condómino se opusiere, se procederá contra éste y el ocupante en los términos del artículo anterior.

El poseedor de la Unidad Privativa y el Condómino propietario de la misma, serán solidariamente responsables, recíprocamente, del cumplimiento de todas las obligaciones."

Artículo 120.- Si un ocupante, visitante, Residente, o cualquier persona que se encuentre dentro del Condominio por tener vínculo con algún Condómino, incumple con cualquiera de las obligaciones establecidas en el Código Urbano, el presente Reglamento, el reglamento de construcción o cualquier otro Reglamento propio, y no paga daños y perjuicios derivados de su incumplimiento, el responsable directo e inmediato será el Condómino de dicha Unidad Privativa.

Artículo 121.- Si surgen dificultades entre dos o más Condóminos a causa del incumplimiento o pretendido incumplimiento de las obligaciones de alguno de ellos, se acudirá al Administrador y, de manera análoga, se aplicarán las reglas establecidas en el Reglamento Interno.

Artículo 122.- Si cualquier Condómino tuviera quejas en contra del Administrador, podrá acudir al Comité de Vigilancia, el cual, escuchando al Administrador, podrá decidir si existe mérito para amonestarlo y exigirle la cesación del motivo de queja, y en su caso el pago de daños y perjuicios. Si el comité de vigilancia encuentra culpable al Administrador, y éste, a pesar de la amonestación hecha por el comité, no cesare en su incumplimiento o no pagare los daños y perjuicios causados, el Comité de Vigilancia convocará de inmediato a Asamblea de Condóminos para que conozca del caso y, si lo estima pertinente decida la remoción del Administrador.

Artículo 123.- Cualquier Condómino podrá denunciar ante el Administrador el incumplimiento de las obligaciones de uno o varios miembros del Comité de Vigilancia. En tal evento, si el Administrador así lo considera, convocará a Asamblea de Condóminos para que se tome la acción pertinente.

Artículo 124.- Quien incumpla con cualquiera de las obligaciones derivadas de la ley o de este Reglamento Interno, será responsable del pago de los daños y perjuicios que cause su incumplimiento. En todo caso, el Condómino es responsable solidario de los actos de sus dependientes.

Artículo 125.- En caso de que alguno de los Condóminos no respete el uso de casa habitación que debe darle a su Unidad Privativa y mucho menos en Áreas Comunes, y lo destine también a cualquier tipo de negocio, como tienda, jardín de niños, papelería o cualquier otro, además de la obligación que tiene de quitar dicho negocio, pagará a la Asamblea de Condóminos una multa de \$15,000.00 (Quince mil pesos 00/100 M.N.) por el simple hecho de haber colocado dicho negocio, en caso de que no lo retire a más tardar dentro de las 24 veinticuatro horas siguientes al requerimiento que le haga la Asamblea o cualquiera de los Condóminos, deberá pagar la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 M.N.) por cada mes que transcurra a partir de dicho requerimiento.

Artículo 126.- Se sancionará hasta con 30 días de salario mínimo vigente en el Estado de Querétaro al propietario de la Unidad Privativa que no tenga el contrato de servicios de agua con el organismo operador, dentro del primer mes, una vez entregada la Unidad Privativa.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DEL DESARROLLADOR

Artículo 127.- El Desarrollador se reserva para sí los siguientes derechos:

- I. Transmitir o ceder todos o parte de sus derechos a un tercero.
- II. Mantener anuncios en las áreas comunes, anuncios publicitarios, de venta y/o renta en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción. El Desarrollador se reserva para sí los derechos estipulados en este artículo hasta que haya vendido el total de sus propiedades dentro del Condominio. En caso de que hubiere algún beneficio económico, este será exclusivamente para él, en adición a lo que se establece en el Reglamento Interno en relación a los anuncios en las fachadas del Condominio.
- III. Colocar en la Unidad Privativa, casas muestra, oficinas de ventas, anuncios o semejantes para realizar sus operaciones de compra-venta en cualquiera de los Condominios.
- IV. Agregar o eliminar áreas comunes que hubieren sido consideradas en los proyectos, por considerar a su único juicio, que esto beneficia al proyecto.
- V. Llevar a cabo en el Condominio, obras, mejoras y adaptaciones de cualquier índole.
- VI. Adicionar Áreas Comunes, para uso y goce de todos los Condóminos del Condominio en el momento que las tenga perfectamente determinadas de acuerdo a su programa de obra y a su criterio.
- VII. Llevar a cabo los cambios correspondientes, en forma unilateral en la Escritura Constitutiva y en el Reglamento Interno, si se requiere, que se mencionan anteriormente, sin perjuicio de los Condóminos o de terceros que hayan adquirido un derecho.
- VIII. Destinar libremente cualquier Unidad Privativa para instalar casetas de ventas.
- IX. No obstante lo señalado en el Reglamento Interno, la Administración del Condominio será de conformidad con lo señalado por la legislación vigente, prevaleciendo siempre el derecho a los Condóminos para convocar a Asamblea General para destituir y designar otro Administrador.
- X. El Desarrollador está eximido de entregar al Administrador las cantidades que por Fondo de Reserva, Fondo de Mantenimiento, Fondo Extraordinario y cualquier otro Fondo del Condominio correspondan a las Unidades Privativas pendientes por vender, hasta que no se lleven a cabo las operaciones de compraventa con un tercero y estos lo cubran.

Artículo 128: El Desarrollador se obliga a cumplir con sus obligaciones según dicta el Código Urbano vigente.

TRANSITORIOS

Artículo 1.- La primera Asamblea General de Condóminos y la primera Asamblea General del Condominio, deberá reunirse, a partir de que se tenga el 52% entregado del Condominio y en esa reunión deberá resolver sobre el informe y cuentas que rinda EL Administrador provisional a que se refiere el Artículo 2° transitorio sobre los asuntos mencionados en el presente Reglamento Interno.

Artículo 2.- Desde la fecha de firma del primer contrato relativo a la adquisición de cualquiera de las viviendas del Condominio, hasta que tome posesión el primer Administrador nombrado por La Asamblea General de Condóminos, fungirá como Administrador provisional la(s) persona(s) que designe T-INTEGRA BIENES RAÍCES, S DE RL DE CV (CASAS RISCOS).

Artículo 3.- Con el objeto que El Administrador provisional pueda cumplir con su cometido, los Condóminos, de acuerdo con lo establecido al respecto en la Escritura Constitutiva de cada uno de los Condominios que integran del Condominio y en el presente Reglamento, deberán pagar, en el transcurso de cada mes y por mensualidades adelantadas, las cuotas que les correspondan para cubrir el presupuesto mensual de gastos que fije, al celebrarse el primer contrato para la adquisición de cualquiera de las viviendas del Condominio, en la inteligencia que mientras no se hayan celebrado los contratos para la adquisición del 100% de las viviendas que integran EL CONDOMINIO, el Desarrollador, como legítimo poseedor y propietario de las Unidades Privativas que no se hayan escriturado a favor de ningún tercero, será quién en caso necesario, aportará las cantidades que, en adición a las cuotas antes mencionadas, se necesiten para cubrir los gastos comunes realmente efectuados, sin que su aportación pueda exceder nunca de la cantidad que por concepto de cuotas mensuales para el presupuesto de gastos y de conformidad con este Reglamento, correspondería a Los Condóminos.

Artículo 4.- Para los mismos fines indicados en el Artículo 3° transitorio que antecede, cada Condómino, en la fecha de firma del contrato relativo a la adquisición de su Unidad Privativa, deberá pagar las cuotas que les correspondan para constituir el Fondo de Mantenimiento y Administración, mismo que deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto de gastos de (3 tres) meses, y las cuotas que le correspondan para constituir el Fondo de Reserva.

REGLAMENTO DE USO DE ÁREAS COMUNES Y NORMAS DE SOCIALIZACIÓN

Artículo 1.- INTRODUCCIÓN

1. Las presentes normas de socialización son una pauta de convivencia para que los Condóminos y/o Residentes que habitan en el Condominio, puedan interactuar en armonía y tranquilidad en pro del bienestar de todos los habitantes.
2. Tienen como objetivo regular la convivencia de los habitantes y las condiciones deseables de seguridad, orden y limpieza de las áreas comunes del Condominio, manteniendo un buen funcionamiento de estas.
3. Las disposiciones de este reglamento interno de vecinos y los acuerdos tomados en la Mesa Directiva son de observancia general y obligatoria.
4. El reglamento interno establece que la voluntad de la mayoría prevalecerá sobre la minoría tomada en las asambleas ordinarias y extraordinarias por los asistentes, siendo obligatorios todos los acuerdos, aun cuando no estén de acuerdo todos los propietarios.
5. Las presentes normas de convivencia podrán ser modificadas en Asamblea General Extraordinaria con un quorum mínimo en primera llamada del 75% de condóminos, 50% en segunda llamada, y en tercera llamada con los presentes cualquiera que sea el número y deberá contar con la aprobación de mayoría simple de los Condóminos presentes.
6. Cualquier situación que no se encuentre clara o regulada dentro del presente o futuros documentos, la Administración en conjunto con el Comité de Vigilancia y la Mesa Directiva tendrá la facultad para normarlas y ratificar su posición en una futura Asamblea, la cual no deberá exceder su celebración a los 6 meses desde su publicación.

Artículo 2.- SANCIONES

1. Con la finalidad de salvaguardar el derecho a una sana convivencia y establecer las reglas básicas de orden y civilidad entre todos los que habiten de manera permanente o temporal, entendiéndose a condóminos, residentes, visitantes y proveedores; se recurre a un sistema de sanciones y multas con las que se promueve el riguroso cumplimiento del presente reglamento y en caso contrario establecer una sanción administrativa, multa económica o de rescisión de gozo de áreas comunes dependiendo la gravedad de la falta.
2. Con base en lo anterior se definen cuatro tipos de faltas en función de su relevancia y/o gravedad bajo el siguiente esquema:

TIPO	1ER. FALTA	2DA. FALTA	FALTAS SUBSECUENTES
A*	Notificación por escrito	Una cuota de mantenimiento vigente (\$800.00 MN)	Dos cuotas de mantenimiento vigente (\$1,600.00 MN)
B*	Una cuota de mantenimiento vigente (\$800.00 MN)	Dos cuotas de mantenimiento vigente (\$1,600.00 MN)	Tres cuotas de mantenimiento vigente (\$2,400.00 MN)
C*	Una cuota de mantenimiento vigente (\$800.00 MN)	Dos cuotas de mantenimiento vigente (\$1,600.00 MN) y rescisión de los derechos de uso y gozo de las Áreas Comunes. **	Tres cuotas de mantenimiento vigente (\$2,400.00 MN) y rescisión de los derechos de uso y gozo de las Áreas Comunes. **
D	Aviso a la autoridad competente.***	Aviso a la autoridad competente.***	Aviso a la autoridad competente.***

* Todas las sanciones o multas aplicables a cualquier falta se harán llegar al infractor mediante el formato que se proporcione por la Administración.

** Con la finalidad de levantar la sanción, el Condómino infractor, deberá entregar una carta compromiso en donde declare su voluntad de no volver a cometer la falta y esta estará sujeta a la autorización de la Administración, Comité de Vigilancia y Mesa Directiva.

*** En caso de falta grave, dará aviso a la autoridad competente, dándose en primera instancia resolución por parte del Comité Directivo y este llevará el caso a la Asamblea para la toma de decisiones al respecto.

3. Las Notificaciones serán responsabilidad del representante de la Administración. Este se hará llegar por escrito y a través de correo electrónico al momento que se observe una falta al presente reglamento, aplicándose en función del tipo y número de falta conforme a la tabla anterior. Esta notificación incluirá fecha, hora, nombre del administrador que suscribe notificación, tipo y número de falta, referencia de infracción, importe de multa económica, en su caso, observaciones y firmas, tanto del que suscribe la notificación, como de quien la recibe. En caso de no prestarse el infractor a aceptar la notificación, el que suscribe solicitará al afectado o testigo, su firma para validarse y en caso de no encontrarse ninguna persona al momento, se asentará en el apartado de observaciones.
4. En caso de que quien suscriba la notificación sea algún personal de la empresa de seguridad, asentará en bitácora el registro y se hará llegar a la Administración, quien notificará por escrito al condómino, quien estará sujeto a cumplir con el pago de la misma dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles. En caso contrario, se considerará como Moroso al Condómino infractor, y causará los intereses a razón del 10% mensual y se dará aviso a la empresa de seguridad quien restringirá el servicio de apertura de la puerta.
5. El condómino que no cumpla con estas obligaciones será responsable de los daños y perjuicios que cause a los propietarios.
6. Para los incumplimientos del presente reglamento que no sean considerados en sus correspondientes artículos, el procedimiento y aplicación de sanciones será el siguiente:
 - Se realizará una llamada de atención por escrito y mediante correo electrónico con evidencia del incumplimiento. El correo electrónico utilizado será el que se tenga registrado en administración.
 - En caso de repetir la misma falta se enviará una sanción correspondiente a 1 mes cuota de mantenimiento vigente al momento de realizado el hecho sancionado.
 - En caso de reincidencia se aplicará una sanción equivalente a 3 meses de la cuota de mantenimiento vigente al momento de realizado el hecho sancionado.
 - Cualquier multa cobrada por la Administración deberá destinarse al fondo de reserva, en caso de que el condómino u ocupante infractor no pague la multa que le sea impuesta, ésta causará los intereses a razón del 10% mensual.

Artículo 3.- GENERALES

1. Las áreas comunes son para el uso exclusivo de Condóminos y sus invitados en las áreas que apliquen y así lo especifiquen, siempre y cuando se encuentren al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, extraordinarias y multas correspondientes. Los propietarios que tengan alquiladas sus Unidades Privativas no podrán hacer uso de las instalaciones del Condominio, habiendo cedido los derechos a sus inquilinos.

2. El Condómino es responsable de todos los daños que pueda ocasionar al área común por accidentes que, por descuido, falta de probidad, negligencia y/o irresponsabilidad ocasionen en el Condominio.
3. La Administración y el Comité de Vigilancia no son responsables de accidentes que, por descuido, falta de probidad, negligencia y/o irresponsabilidad de los Condóminos, sus invitados y terceros, ocurran en las áreas comunes del Condominio.
4. Cualquier accidente, daño o perjuicio que pudiese sufrir tanto el Condómino como alguno de sus invitados, vecinos, el personal de servicio, choferes, personal de seguridad, mascotas y/o cualquier otro, ocasionado por descuido, falta de probidad y negligencia, es responsabilidad del Condómino y se obliga desde este momento a sacar en paz y a salvo de cualquier controversia al Condominio, la Administración y el Comité de Vigilancia.
5. En todos los casos el Condómino y/o Residente deberán hacerse cargo del costo de la reparación del daño o en su caso la sustitución, adicional a la multa establecida en el **capítulo 2 de Sanciones**. La Administración será la responsable de cubrir la reparación del daño a cuenta del fondo de reserva. El Condómino y/o Residente tendrá la obligación de cubrir la factura que le entregue la Administración dentro del plazo de 15 días a partir de la entrega de la factura.
6. El orden en que se aplicarán los pagos de parte de los Condóminos y/o Residentes será, en primera instancia, para pagar multas, recargos y/o intereses, posteriormente cuotas extraordinarias y finalmente cuotas ordinarias.
7. **El incumplimiento del pago de cuotas de mantenimiento Ordinarias y Extraordinarias en las fechas establecidas por la Administración, generan un recargo del 10% (diez por ciento) mensual.**
8. La Administración, a través del Servicio de Vigilancia, tendrán la facultad de suspender la energía eléctrica de cualquier área común si el Condómino y/o Residente no cumple con los horarios, decibeles permitidos o si estuviere faltando a las normas de socialización o al Reglamento del Condominio. **(A)**
9. La persona que insulte o falte al respeto al personal de servicio, prestadores de servicios o a otros vecinos, se les aplicará una sanción tipo **A o D, dependiendo de la gravedad de la agresión.**
10. Queda estrictamente prohibido tirar colillas de cigarro en las áreas comunes, vialidades, estacionamientos, y jardines privados. **(A)**

Los Condóminos y/o Residentes, deberán respetar los niveles de ruido en su casa el cual deberá ser de 55 decibeles medidos desde el exterior de la residencia involucrada entre las 6:00 y las 22:00 horas y de 50 decibeles medidos desde el exterior de la residencia involucrada de las 22:00 a las 6:00 horas del día siguiente de lunes a jueves, y domingos. Viernes y Sábado, se permitirá nivel de ruido de hasta 55 decibeles medidos desde el exterior de la residencia involucrada hasta la 1:00 horas del día siguiente. La medición se realizará a través de un sonómetro por el servicio de seguridad y se tomará evidencia fotográfica de la medición. (A)

Artículo 4.-ACCESO Y CIRCULACIÓN VEHICULAR

1. Es responsabilidad de los padres o tutores el cuidado de las actividades de los niños en las áreas de circulación de vehículos, sin bloquear o perturbar las vialidades. **(A)**
2. Por seguridad, quedan estrictamente prohibidas las clases de manejo de cualquier vehículo automotor dentro del condominio. **(A)**
3. La circulación de motocicletas sólo se permite para entrar o salir del Condominio, salvo el personal de seguridad del Condominio (en su caso). **(A)**
4. No se permitirá la estancia de vehículos en lugares del Condominio ajenos a los correspondientes cajones de estacionamiento de uso privativo. Sólo se podrá colocar un vehículo automotor por cajón de estacionamiento, excepto motocicletas que puede ser de hasta dos. **(A)**
5. No se permitirá la entrada ni estancia de tráileres, remolques, campers o casas rodantes, vehículos comerciales, camiones de carga (a partir de 3.5 toneladas), automóviles fuera de funcionamiento, lanchas o equipos similares. **(A)** Con excepción de transportes de mudanzas, mueblerías, electrodomésticos, y servicios como ambulancias, bomberos y proveedores de gas.
6. Queda prohibido hacer sonar de modo excesivo las bocinas (música) o claxon u operar dentro del Condominio vehículos ruidosos que expidan exceso de gases. **(A)**
7. Los cajones de estacionamiento ya sea asignado o de visitas **no** deberán ser usados para almacenar muebles, escombros y ninguna otra cosa que no sea automóviles, motocicletas, bicicletas, scooters. **(A)**
8. En caso de que algún chofer o personal de servicio de algún Condómino y/o Residente necesite algún cajón de estacionamiento podrá hacer uso de los cajones de visitas hasta antes de las 6pm. Después de ese horario, estará obligado a mover el vehículo al cajón asignado de la unidad privativa. **(A)**
9. En caso de vehículos visitantes, estos deberán registrarse en el acceso y previa autorización del Condómino y/o Residente al cual visiten. Podrán ingresar y estacionarse en las áreas que les indiquen los guardias de seguridad. **(A)**
10. La velocidad máxima de circulación para los vehículos será de **20 veinte kilómetros por hora**, dentro del condominio, aquellos deberán ser conducidos de acuerdo con los señalamientos que indiquen los sentidos de circulación. **(B)**
11. Queda prohibido circular peatonalmente por los accesos y salidas vehiculares del condominio. **(A)**
12. Queda prohibido circular en sentido contrario. Aplica para todos los vehículos de transporte (automóviles, motocicletas, bicicletas, scooters) **(B)**
13. Todos los automóviles deberán ser estacionados en sus espacios asignados y no deberán entorpecer la circulación de otros vehículos, sin que en modo alguno puedan estacionarse en otras áreas tales como vías de circulación, salidas de estacionamiento de vecinos, etc. **(A)** Quedan exentas de sanción situaciones excepcionales como poda y riego de pasto en el frente de unidades privativas, proveedores de servicios básicos (fumigación, internet, luz, agua, gas, etc.), en cuyo caso los automóviles deberán estacionarse en el frente de las casas sin estorbar las propiedades de otros vecinos.
14. Los cajones de estacionamiento de visitantes son de uso exclusivo para visitas, y deberán mostrar en lugar visible el cono entregado al registro en caseta de vigilancia. Por ningún motivo podrán ser utilizados por Condóminos y/o Residentes, excepto en casos de poda o riego de pasto en el frente de unidades privativas **(A)**
15. Los automóviles o motocicletas que se encuentren estacionados en lugares prohibidos o en lugares que no les hayan asignado serán removidos del conjunto, en caso de que el propietario del vehículo sea un Condómino y/o Residente, será acreedor a las multas correspondientes y estará obligado a cubrir el costo del servicio de grúa. **(A)**
16. Los daños a las partes comunes del Condominio, que hubieran sido causados por algún Condómino y/o Residente o por personas que concurran al Unidad Privativa particular de éste, serán atendidos y reparados a costa del Condómino y/o Residente correspondiente, en un plazo máximo de 7 días. **(B, además del costo de la reparación del daño)**
17. Se prohíbe dejar en los cajones de estacionamiento de visitas vehículos abandonados. Y en unidades privativas se prohíbe mantener autos abandonados, descuidados, descompuestos o en calidad de chatarra. Se solicitará grúa si el condómino o residente responsable no atiende el aviso y retira el automóvil luego de 24h de notificado. Además de la sanción, el condómino o residente responsable deberá cubrir el costo del servicio de grúas. **(A)**
18. Es recomendable que los automóviles circulen con las intermitentes encendidas al interior del condominio. **(sin sanción)**
19. Es recomendable que los automóviles se estacionen de reversa. **(sin sanción)**

Sanción:

Aquel Condómino y/o Residente o visita, que no respete la velocidad máxima, se le aplicará una sanción de una cuota de mantenimiento vigente en la primera llamada de atención y en caso de reincidencia se aplicarán dos y hasta tres cuotas de mantenimiento vigente; la sanción se aplica por cada evento diferente que se suscite.

En el caso de que la visita incumpla, el residente se hará responsable de la sanción.

Se cortará el acceso por medio de las tarjetas de acceso hasta que haya sido cubierto el importe de la sanción.

El uso de las instalaciones de las áreas de estacionamientos y circulación vehicular es bajo completa responsabilidad del Condómino y/o Residente, la Administración del Condominio no se hace responsable de las lesiones, accidentes o robos que en su caso ocurran.

Artículo 5.- PERSONAL DE SERVICIO, ESCOLTAS O PERSONAL DE SEGURIDAD PRIVADA, Y CHOFERES

1. La Administración mantendrá un registro del personal fijo que labora en las Unidades Privativas a través de la Caseta de Vigilancia, quienes otorgarán el acceso previa confirmación con el condómino a quien visitan.
2. Es responsabilidad del Condómino proporcionar a la Administración, por escrito, una lista de su personal fijo, así como una copia de identificación oficial del mismo.
3. En caso de despido, el condómino y/o residente deberán informar por escrito a la Administración la fecha de salida, fecha a partir de la cual el personal de vigilancia restringirá el acceso.
4. Las entradas y salidas del personal deberán efectuarse por la puerta peatonal quedando registrados en la bitácora que para tal efecto proporcione la Administración.
5. Para permitir el acceso del personal que no se encuentre registrado en la caseta de acceso, será necesario contar con la autorización del Condómino.
6. No se permitirá al personal entrar acompañados de personas ajenas, así como recibir visitas en el interior del Condominio, salvo que exista autorización por escrito del Condómino.
7. El personal no podrá salir del Condominio con bolsas, cajas, maletas, aparatos, utensilios, etc. si no es con autorización expresa del Condómino.
8. Queda prohibido que el personal utilice los equipos y mobiliario, sin autorización del Condómino y realizar dentro de las instalaciones juegos de azar, ventas, tandas, etc.
9. Todo personal deberá permanecer en el área privativa de cada condómino y en los lugares que se designen para su estancia exclusiva.
10. Por ningún motivo se permitirá que el personal salga del Condominio con menores de edad y/o mascotas sin autorización del Condómino.
11. Queda prohibido que el personal ingrese al Condominio, con artículos que pongan en riesgo la seguridad de los condóminos (armas de fuego o armas blancas).
12. Queda prohibido que el personal utilice las áreas comunes en beneficio propio.
13. Se prohíbe la entrada a personal en estado de ebriedad. Se solicita la moderación del lenguaje, así como buen comportamiento.
14. Para los casos de visitantes que deseen ingresar con choferes, podrán hacerlo siempre y cuando cumpla con las normas contenidas en el presente documento y deberá permanecer en el interior del Unidad Privativa del Condómino y/o Residente que visite, y/o dentro del automóvil en el lugar de visitas asignado.

Sanción:

Las faltas en este artículo se clasifican de nivel A. Aquellos Condóminos y/o Residentes cuyo personal de servicio, escoltas o choferes infrinjan estas normas, se les notificará al Condómino y/o Residente correspondiente, para que inmediatamente corrijan su comportamiento. De no ser así, el Condómino y/o Residente tendrá una multa de acuerdo al artículo 2 de Sanciones y se cortará el acceso por medio de las tarjetas de acceso hasta que haya sido cubierto el importe de la sanción.

Artículo 6.-MASCOTAS

1. Solo se permitirán, dentro del Condominio, aquellos animales clasificados como domésticos. Queda estrictamente prohibido la tenencia de cualquier animal del tipo no doméstico, de naturaleza peligrosa, ruidosa, nociva, venenosos, con fines de comercio o en peligro de extinción.
2. Queda prohibido poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad de los Condóminos, Residentes y mascotas.
3. Los animales sólo podrán permanecer dentro de las áreas privativas, quedando prohibida su estancia en las áreas comunes (jardines, estacionamientos, pasillos, azotea, escaleras, vestíbulos, etc.) a menos que se trate del momento de entrar o salir del inmueble.
4. Cualquier animal que sea considerado como peligroso podrá ser removido del Condominio si así lo determinara el Comité de Vigilancia.
5. Se recomienda limitar el número máximo de mascotas por Unidad Privativa a dos. **(sin sanción)**
6. Los propietarios de mascotas deberán ser responsables de su estancia dentro del Condominio en general. Los animales deberán estar siempre bajo la responsabilidad y cuidado de sus propietarios.
7. Cualquier daño que las mascotas ocasionen en áreas comunes del Condominio y a terceros, deberá ser reparado de inmediato por el propietario **(A, más la reparación del daño).**
8. En caso de que hubiera mascotas que ocasionen molestias a Condóminos o Residentes como ruido excesivo o actos insalubres, el propietario deberá subsanar de inmediato dicha situación. **(A, más la reparación del daño).**
9. Las mascotas deberán circular por las vialidades y áreas comunes siempre con correa corta (máximo 2 metros de longitud). Así mismo, siempre deberán estar acompañados por su propietario. **(A).**
10. El propietario deberá contribuir a orientar y educar a su mascota en medidas de higiene, el propietario deberá recoger las heces de su mascota con bolsa de plástico y depositarla en los botes de basura correspondientes. Los propietarios son responsables de llevar consigo los elementos necesarios para levantar los desechos.
11. Queda prohibido que las mascotas hagan sus necesidades en el estacionamiento de propiedad privativa de otros condóminos y/o residentes. **(A).**
12. Queda prohibido el ingreso de las mascotas a los jardines principales, así como a cualquier área común recreativa en donde solamente está permitido el acceso a Condóminos y/o Residentes sin mascotas. Quedan exentos los perros de servicio. **(A).**
13. Todos los animales deberán estar vacunados y contar con los certificados correspondientes que demuestren la debida observancia de las disposiciones aplicables en salud para cada uno de ellos.
14. En caso de quejas constantes en las que se indique y compruebe que el animal está perturbando la paz del Condominio, éste podrá ser removido si así lo determinara el Comité de Vigilancia.
15. **Dado que las mascotas no pueden permanecer dentro de las áreas comunes del condominio, si durante el traslado al interior o exterior de este las mascotas realizan sus necesidades fisiológicas, el Condómino y/o Residente responsable deberá recoger las heces y enjuagar los orines; de lo contrario, serán sujetos a una sanción. Las sanciones aplican al Condómino y/o Residente, indistintamente de la persona que haya incurrido en la falta (visita, familiar, personal de servicio, etc) (A).**

Artículo 7.-ALBERCA Y CHAPOTEADERO

1. **El Horario de uso** de la alberca y el chapoteadero es de lunes a domingo de 8 am a 10 pm.
2. La alberca deberá ser reservada en caseta de vigilancia (libreta de registros) para su uso hasta por 2 horas por unidad privativa. Cada condómino, antes de hacer uso de la alberca, deberá asegurarse de que esté disponible (aforo máximo 10 personas). En caso de coincidir con algún otro Condómino y/o Residente, podrán compartir el horario siempre y cuando ambos estén de acuerdo. **(A)**.
3. Sólo podrán hacer uso los Condóminos y/o Residentes que estén al corriente de sus cuotas de administración, de reserva, extraordinarias y multas. Se permiten hasta 10 invitados (incluyendo niños, adultos, familiares y amigos) por Condómino y/o Residente en esta área. **(A)**.
4. La alberca no es exclusiva de quienes reserven salón y terraza, el acceso queda abierto a los demás condóminos siempre respetando las reservaciones de ésta y el aforo máximo (hasta 10 personas). **(A)**.
5. Las regaderas son de uso exclusivo de los Condóminos, Residentes, así como de los invitados autorizados. Las regaderas son de uso exclusivo y obligatorio para el aseo antes de ingresar y después de salir de la alberca / chapoteadero. **(A)**.
6. Los baños de la alberca son de uso exclusivo para Condóminos, Residentes e invitados. **(A)**.
7. Para ingresar a la alberca / chapoteadero, se tendrá que usar obligatoriamente en todo momento traje de baño de tela sintética, que no contenga ningún tipo de fibra de algodón y de preferencia deportivos. Al usar este tipo de prendas, cuidamos la vida útil de los filtros que purifican el agua y la mantienen clara y cristalina. NOTAS: 1) no usar ropa interior debajo del traje de baño, este tipo de ropa libera pelusa que tapa los filtros, además de que es portadora de impurezas que dificultan el proceso de limpieza. 2) Usar sandalias al salir de la alberca para evitar ingresar tierra, basura, pasto, etc. **(A)**.
8. Todas las personas (niños y/o adultos) que no tengan control de esfínteres, deberán usar pañal especial para agua. **(C)**.
9. El Condómino, residente y/o visita que sea sorprendido haciendo sus necesidades fisiológicas dentro de la alberca / chapoteadero, se le aplicará la sanción correspondiente, así como el pago de los químicos y la suspensión del uso del área por un lapso de 3 meses. **(C)**
10. Queda estrictamente prohibido:
 - Introducir alimentos y bebidas. **(A)**.
 - Introducir objetos de vidrio. **(C)**.
 - Introducirse a la alberca con otra vestimenta que no sea la adecuada. **(A)**.
 - Introducir mascotas. **(C)**.
 - Introducir objetos que pudieran poner en riesgo la integridad física o moral de las personas. **(A)**
 - Introducirse a la alberca con vendajes, heridas o enfermedades infecciosas. **(C)**.
 - Mover el mobiliario existente./ Dejar los camastros o sombrillas fuera de lugar o mal acomodados. **(A)**
 - Pernoctar en las áreas comunes. **(A)**
 - Ensuciar las instalaciones. **(C)**.
 - El uso de las instalaciones por el personal de servicio sin autorización del Condómino y/o Residente. **(A)**.
 - Introducir bicicletas, patines, patinetas o similares dentro del perímetro del área de alberca. **(A)**.
11. Queda estrictamente prohibido fumar dentro de la alberca, cerca del perímetro de la alberca, y dentro del salón de usos múltiples. **(A)**.
12. Queda estrictamente prohibido tirar colillas en el pasto de alberca/salón de usos múltiples; en caso que después de un evento se encontraran colillas de cigarro en el pasto, la Administración no hará la devolución del depósito de garantía y éste se destinará al saneamiento y recuperación del pasto.
13. **Los Condóminos y/o Residentes podrán usar bocinas, mismas que no podrán exceder de 55 decibeles, medidos desde la periferia de la alberca y salón de usos múltiples. (A).**
14. El uso de la alberca es bajo completa responsabilidad y riesgo del Condómino y/o Residente. La Administración del Condominio y el Comité de Vigilancia no se hacen responsables de lesiones o accidentes que ocurran. Los niños deberán estar siempre acompañados de un adulto responsable. **(A)**

Artículo 8.-TERRAZA Y SALÓN DE USOS MÚLTIPLES

1. La terraza y salón de Usos Múltiples tendrán un horario de 08:00 a.m. a 1:00 a.m.; con la última hora de tolerancia para la salida de los invitados. La música y/o ruido no podrá exceder de 60 decibeles medidos desde la periferia de la alberca/Salón de usos múltiples entre 08:00 am y hasta las 11:00 pm; de 11:00 pm y hasta la 01:00 am el nivel de decibeles deberá limitarse a 50. **(A)**
2. Sólo podrá ser reservada a Condóminos y/o Residentes y estos deberán estar presentes durante la duración del evento **y serán responsables de cualquier daño o desperfecto causado durante el mismo**. EJEMPLOS: Daño de acabados y pintura a muros, techos, mal uso de monomando de cocina, daños a carpinterías y cancelerías, etc... **(A, más la reparación del daño)**
3. Únicamente podrán utilizarla, aquellos Condóminos y/o Residentes que estén al corriente de sus cuotas de administración, de reserva, extraordinarias y multas
4. La Administración revisará si el Condómino y/o Residente se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento, de reserva, extraordinarias y multas al momento de solicitar la reservación y nuevamente dos días antes de la celebración del evento. De no estar al corriente, se cancelará el evento.
5. El Condómino y/o Residente que desee hacer uso del salón y la terraza deberá cumplir con lo siguiente:
 - I. Llenar la solicitud correspondiente por escrito, con copia de su identificación oficial (misma que deberá coincidir con el Condómino y/o Residente registrado). En caso de no estar registrado, deberá acreditar la propiedad o bien presentar el contrato de arrendamiento según sea el caso.
 - II. Pagar a la cuenta del Condominio por concepto de depósito en garantía la cantidad de \$1000.00 (Mil pesos 00/100 M.N.), mismo que será devuelto en un plazo no mayor a 7 días naturales; en el caso de que se regresen las instalaciones de salón, terraza, y alberca en las mismas condiciones en que se entregaron. (Verificación mediante check list al momento de entrega y finalización del evento) En el caso de que el daño exceda la cantidad del depósito en garantía, se aplicará el artículo 3.5 de este Reglamento de uso de áreas comunes y normas de socialización.
6. El monto total recaudado de los depósitos en garantía que no fuesen regresados, serán utilizados para la reparación del daño y el remanente será utilizado para el fondo de mejora del condominio.
7. Queda estrictamente prohibido utilizar la terraza y el Salón de Usos Múltiples para un evento ajeno a un Condómino y/o Residente y en caso de hacerlo se sancionará con la clausura del evento más la multa correspondiente. **(B)**.
8. El uso de la terraza estará limitado a una capacidad máxima de **20** personas; mientras que el Salón de Usos Múltiples estará limitado a una capacidad máxima de **30** personas por evento. **(A)**.
9. La naturaleza de todo evento que se realice en la terraza y Salón de Usos Múltiples deberá ser familiar y/o social y De ningún modo se podrá utilizar para reuniones políticas, corporativas, religiosas o comerciales. La Administración está facultada para determinar el tipo de evento y cargar al mantenimiento la garantía. **Ningún condómino o residente puede lucrar con las áreas comunes. (A).**
10. Se prohíbe la realización de graduaciones o cualquier otro evento que implique el pago de una contraprestación económica de los invitados, si existiera la duda del tipo de evento, la Administración está facultada para determinar el tipo de evento y cargar al mantenimiento la garantía. **Ningún condómino o residente puede lucrar con las áreas comunes. (A).**
11. En las reuniones de menores de 15 años, será imprescindible la presencia del Condómino y/o Residente adulto tutor durante todo el evento.
12. **CANCELACIONES: En caso de no celebrarse el evento, si el mismo no es cancelado con 7 días hábiles de**

anticipación, se le aplicará al Condómino y/o Residente una penalización equivalente al cincuenta por ciento del monto total de la cuota de mantenimiento vigente. SALVO EN CASOS DE FUERZA MAYOR NO PREVISIBLES COMO ENFERMEDAD O EMERGENCIAS, LUEGO DE PROPORCIONAR LA EVIDENCIA CORRESPONDIENTE.

13. A todo Condómino y/o Residente que realice una reservación con engaños y viole alguno de los presentes lineamientos, le será vetado el uso de la terraza y salón de usos múltiples por espacio de un año, además de hacerse efectiva la garantía. De igual forma, en reincidencia le será vetado el uso de la terraza y el salón por espacio de 2 años.
14. Independientemente al Reglamento General que antecede, la terraza y el salón de usos múltiples estarán sujetos adicionalmente a las siguientes reglas:
 - Queda estrictamente prohibido clavar y/o atornillar cualquier tipo de adornos en muros, techos, cancelerías y/o estructuras. **(A)**.
 - Todo Condómino y/o Residente podrá hacer uso de la terraza y salón de usos múltiples cualquier día de la semana, siempre y cuando no esté reservado por otro Condómino y/o Residente. **(A)**.
 - El evento que exceda el horario establecido en la solicitud, que pase de la 1:00 a.m., exceda los 60 decibelios (medidos desde la periferia de la alberca y salón de usos múltiples) o se salga de control (desmanes, riñas, daños, etc.) se procederá a cortar la energía eléctrica y cancelar el evento. **(A)**.
 - No podrán celebrarse dos eventos consecutivos el mismo día, aprovechando el pago de un solo depósito.
 - No está permitido fumar dentro del Salón de Usos Múltiples. **(A)**.
 - Queda estrictamente prohibido tirar colillas de cigarro en la terraza, salón, jardín, estacionamientos y áreas comunes.
 - El Condómino o Residente es responsable de cualquier daño causado al área en general. **(B, más la reparación del daño)**.
 - El Condómino o Residente tiene la obligación de reportar cualquier daño anterior a su evento al momento de recibir las instalaciones.
 - No se permite sacar el mobiliario propiedad del Condominio a unidades privativas u otras áreas comunes. **(A)**
 - Todo mobiliario, carpas, estructuras, inflables o cualquier otro que no sea propiedad del Condominio o del Condómino, deberá ser retirado a más tardar a las 9 a.m. del día siguiente del evento. En caso de no ser retirado, la Administración estará facultada a retirarlos sin responsabilidad alguna de los daños o faltantes que pudiesen llegar a presentarse y al Condómino se le aplicarán a su cuota de mantenimiento los costos en que esta tenga que incurrir y la multa correspondiente. **(A)**.
 - Ningún Condómino y/o Residente podrá apartar más de dos fechas al mismo tiempo. De igual forma, el plazo máximo de anticipación para reservar la terraza y el salón es de 90 días. **(A)**.
 - No se permite jugar con pelotas, patines, patinetas, bicicletas, triciclos, etc. dentro de la terraza y el salón. **(A)**.
 - Toda reservación lleva implícita la obligación por parte del Condómino y/o Residente de acatar el Reglamento y por consiguiente el hacer un correcto uso de las instalaciones.
 - Podrán usarse tanques de gas siempre y cuando éstos se instalen al aire libre. **(A)**.
 - La terraza, el Salón de Usos Múltiples y jardín son los únicos espacios en el Condominio para realizar estos eventos. En las demás áreas comunes, vialidades, y estacionamientos del Condominio queda terminantemente prohibido hacer este tipo de convivios. **(A)**
 - Está prohibido introducir mascotas o animales de cualquier tipo en la terraza y el Salón de Usos Múltiples. *Excepción: animales de servicio. **(B)**.
 - Los invitados no podrán acceder libremente a las áreas del Condominio por ningún motivo. **(A)**.
 - Una Unidad Privativa podrá reservar la terraza, máximo una vez dentro del mismo mes, a menos que dentro del mismo se encuentre disponible.
 - La reservación de salón y terraza van juntas.

Artículo 9.- JARDINES

1. Queda estrictamente prohibido el uso de coches eléctricos, patines, bicicletas, triciclos, cuatrimotos o cualquier objeto que pueda dañar el césped. **(A)**.
2. Se podrá ingresar al área de jardín con un máximo de 30 invitados por Unidad Privativa (incluyendo niños, adultos y familiares), los cuales deberán estar acompañados del Condómino y/o Residente responsable en todo momento. **(A)**
3. Queda estrictamente prohibido el paseo / estancia / ingreso de mascotas en el área del jardín. Quedan exentos los perros de servicio. **(B)**.
4. Toda persona que ensucie o dañe plantas, césped o elementos del paisaje, será sancionado con la reposición del daño, así como con la multa correspondiente. **(A)**.
5. Queda estrictamente prohibido tirar basura y colillas de cigarro en las áreas de jardines. **(A)**.
6. Queda estrictamente prohibido celebrar reuniones de tipo político, administrativo, comercial, religioso, magisterial, empresarial, de oficinas gubernamentales o cualquier evento en el que se obtengan beneficios económicos, salvo aquellos casos que sean eventos para el bien común y sean autorizados por la administración y/o comité de vigilancia. **(B)**.
7. La administración tendrá la facultad de suspender cualquier actividad que maltrate el césped. No hay reservaciones ni sistemas de apartado en esta área. En caso de que en un evento se haya maltratado el césped, no se regresará el depósito en garantía y se cobrará la reparación necesaria.

Artículo 10.-REPARACIONES

1. En caso de reparaciones o modificaciones en la Unidad Privativa y para poder realizar cualquier tipo de trabajo, se deberá avisar a la Administración y solicitar una ORDEN DE TRABAJO, en los cuales se señalará el día y la hora en la que se realizará el trabajo, así como el personal o Empresa que realizará las reparaciones y los materiales a utilizar. **(A)**
2. Todo condómino / residente que contrate trabajos de reparación u obra civil, está obligado a avisar por correo electrónico al Comité de Vigilancia y Administración al menos con una semana de anticipación. Lo anterior, con el fin de prevenir del ruido y molestias a vecinos inmediatos a la unidad privativa. **(A)** Se exceptúan casos de emergencia debidamente documentados y reportados.
3. El horario de recepción de los materiales será de lunes a viernes de 08:00 am a 06:00 pm., y sábados de 10:00 am a 12:00 pm. Se exceptúan casos de emergencia debidamente documentados y reportados. Es obligación del Condómino, Residente y/o contratista recibir el material, no es responsabilidad del servicio de seguridad ni mucho menos de la Administración hacerse cargo de ningún material.
4. Es obligación del Condómino/Residente identificar el área de almacenamiento de los materiales de su obra al interior de su unidad privativa. Bajo ningún pretexto podrán mantener estos materiales en el frente de sus casas considerando posibles riesgos, obstrucciones de la vialidad y/o afectaciones a otros vecinos como el bloqueo de escaleras y banquetas.
5. El horario de trabajo del contratista será de lunes a viernes de 08:00 a.m. a las 05:30 pm y los sábados de 10:00 a.m. a 05:00 p.m. Se exceptúan casos de emergencia debidamente documentados y reportados. **(A)**
6. Queda estrictamente prohibido realizar trabajos que impliquen ruido / molestias los días domingo. Se exceptúan casos de emergencia debidamente documentados y reportados. **(A)**
7. Todos los trabajadores / contratistas / cuadrillas tienen la obligación de abandonar el condominio máximo a las 6:30 pm. Después de este horario, el condómino / residente será amonestado. Se exceptúan casos de emergencia debidamente documentados y reportados. **(A)**.
8. El personal deberá registrarse en la caseta de seguridad, presentando una identificación vigente oficial o de la Empresa que representan, para mantener control del personal autorizado a ingresar al inmueble.
9. Todos los vehículos de los contratistas deben ser estacionados únicamente en las áreas autorizadas para este fin. Así mismo, está prohibido estacionarse en vías de acceso, en áreas reservadas, o de maniobras. Los vehículos mal estacionados serán retirados con grúa, costo que será

- cubierto por el Condómino / Residente. **(A)**.
10. Todo contratista que requiera introducir un vehículo a del Condominio, deberá observar los límites de velocidad y las normas de circulación indicados en el interior de las instalaciones. **(A)**
 11. Está prohibida la entrada de contratistas y / o trabajadores a zonas ajenas a su área de trabajo (incluyendo estacionamientos, azoteas, jardines o patios, y accesos de otros vecinos). **(A)**
 12. Una vez terminados los trabajos, los espacios deben quedar limpios, libres de materiales, herramientas o productos químicos peligrosos. **(B)**
 13. Todo contratista tiene la obligación de mantener un clima de trabajo cordial tanto con sus elementos como con otros equipos de trabajo del Condominio, vecinos y otros prestadores de servicio. **(A)**
 14. Todo contratista / trabajador / cuadrilla está obligado a tener disponibilidad total para acatar el Reglamento. Nunca poner en riesgo a su personal, ni ninguna otra persona relativa.
 15. Queda estrictamente prohibido dejar solos a menores de edad con contratistas, cuadrillas o trabajadores.
 16. El contratista debe contar con los elementos de seguridad de protección personal necesarios, incluyendo ropa especial, botas de trabajo, lentes, cascos de protección, equipos de respiración, etc...
 17. En el caso de requerir excavaciones; El contratista está obligado a realizar inspecciones diarias de las excavaciones. Si existiese la menor evidencia de deslaves o de posibles derrumbes, el trabajo de la excavación deberá ser detenido hasta que se hayan tomado las precauciones necesarias.
 18. Todo contratista tiene la obligación de proporcionar cinturones de seguridad para poder trabajar a más de 3 metros de altura, en escaleras o en extensiones de escaleras cuando el trabajo implique empujar, jalar o cualquier otro movimiento que pudiera provocar el desequilibrio de la persona.
 19. Queda estrictamente prohibido asegurar cuerdas / cinturones de seguridad a tuberías o rociadores ya que éstos generalmente no tienen la fuerza suficiente para soportar el peso. **(C)**
 20. Todo contratista es responsable de evitar cualquier incendio. Asimismo, deberá cuidar que todos los materiales combustibles cercanos al área estén debidamente protegidos o sean removidos. **(C)**
 21. Queda prohibido el uso de escaleras con peldaños o rotos o faltantes, con agarraderas rotas o incompletas.
 22. Queda estrictamente prohibido el consumo de alcohol, drogas y estupefacientes por parte de los trabajadores / contratistas / cuadrillas. De lo contrario, el Residente/Condómino responsable será acreedor a la multa correspondiente. El consumo de tabaco está permitido a los trabajadores; sin embargo, es responsabilidad del Condómino/Residente indicar o proporcionar un área segura para fumar, y disponer de las colillas sin afectar las áreas comunes o la propiedad de otros vecinos. En caso de encontrar colillas en áreas comunes y/o áreas privativas de otros condóminos, el Condómino/Residente contratante será acreedor a la multa y estará en la obligación de reparar el daño. **(A)**
 23. Cuando se requiera el uso de lonas para la protección contra residuos, polvo, gotas de pintura, etc., o como barreras de seguridad, deberá utilizarse material en buenas condiciones y resistente a flamas.
 24. Toda vez que se realice un trabajo de reparación, adecuación u obra civil que implique riesgo para los condóminos, el contratista está obligado a acordonar la zona con cinta amarilla de precaución. **(B)**

Artículo 11.- BASURA, ESCOMBRO Y DESECHOS DE REPARACIONES

1. El condómino / residente está obligado a retirar escombros, materiales y químicos del condominio por cuenta propia o a través del contratista. Está estrictamente prohibido tirarlo en el cuarto de basura y/o contenedores del condominio. **(B)**.
2. El Condómino / residente junto con el Contratista, serán responsables de todos los daños que cause la reparación / adecuación / obra a las áreas comunes del condominio y unidades privativas y / o vehículos. Garantizando la correcta reparación en un lapso no mayor a 5 días hábiles. **(A)**.
3. La administración junto con el contratista, serán responsables de todos los daños que cause la reparación / adecuación / obra a las áreas comunes del residencial, unidades privativas y / o vehículos. Garantizando la correcta reparación en un lapso no mayor a 5 días hábiles.
4. EL CONTRATISTA SERÁ RESPONSABLE DE DAÑOS QUE CAUSE A LAS ÁREAS COMUNES DEL RESIDENCIAL A CAUSA DE LA INTRODUCCIÓN Y DESALOJO DE MATERIALES, DE LA MISMA MANERA EL CONDÓMINO Y/O USUARIO QUE LO HAYA CONTRATADO SERÁ RESPONSABLE DE FORMA SOLIDARIA, LO MISMO APLICARÁ PARA LA ADMINISTRACIÓN EN EL CASO DE AFECTACIONES A TERCEROS DERIVADAS DE REPARACIONES EN ÁREAS COMUNES. **(B, más costo de reparación)**.

Artículo 12.- PROHIBICIONES GENERALES PARA FACHADAS Y ESTACIONAMIENTO PRIVADO

1. Queda estrictamente prohibida la instalación de pasto sintético, concreto armado o cualquier otro material que impida la absorción natural del agua en cajones de estacionamientos y áreas comunes. En el caso de personas con discapacidad o usuarios de sillas de ruedas, deberán acreditar vivir en la unidad privativa y consultar con el comité de vigilancia y administración el material adecuado a instalar para garantizar la accesibilidad universal, cuidar la imagen urbana del condominio y garantizar la absorción natural del agua. **(A, más costo de retiro de materiales e igualar condiciones originales)**
2. Queda estrictamente prohibido colocar o colgar ropa u objetos similares en fachadas, ventanas y pasillos exteriores de las unidades privativas. **(A)**
3. Queda estrictamente prohibido colocar mesas, sillas, bancas, albercas, asadores, hamacas, columpios y cualquier otro artículo en el frente de la Unidad Privativa o cajones de estacionamiento. Los cajones de estacionamiento son de uso exclusivo para vehículos (automóvil, motocicleta, bicicletas, triciclos, scooters) NOTA: por seguridad se recomienda guardar al interior de la unidad privativa vehículos pequeños como biciletas, triciclos, scooters, etc. Se exceptúan decoraciones de temporada que tendrán que ser removidas en un lapso no mayor a 7 días hábiles después de concluidas las festividades. **(A)**
4. Queda prohibido techar con cualquier tipo de material los estacionamientos de cada Unidad Privativa. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
5. Se prohíbe fijar anuncios de cualquier tipo incluyendo negocio, publicidad, logos, flyers, marcas, estantes de marcas comerciales, religión y/o partidos políticos en las ventanas, pasillos y áreas comunes. De hacerlo, el Condómino y/o Residente deberá cubrir el pago de la multa correspondiente., en caso de reincidencia se cobrará el doble y en caso de tercera reincidencia se cobrará por cada día lo correspondiente a una multa. Se exceptúan decoraciones de temporada que tendrán que ser removidas en un lapso no mayor a 7 días hábiles después de concluidas las festividades.
6. Queda estrictamente prohibido cambiar el tono de los cristales de las fachadas (frontal y posterior) de las viviendas. Mismos que por ningún motivo podrán ser entintados, polarizados o afectados en su acabado original. **(A, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
7. Queda estrictamente prohibido cambiar la cancelería de ventanas. En caso de mejoras o reparaciones, se tendrá que igualar tanto el acabado como materiales originales del condominio. **(A, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
8. Se prohíbe levantar bardas de ningún tipo para dividir su área privativa en fachadas frontales; así mismo, la colocación de cercas y / o rejas. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
9. Queda prohibido la instalación de cerco eléctrico o cualquier tipo de malla en las bardas medianeras, de colindancia o aquellas que sean vista hacia las áreas comunes del Condominio. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
10. Queda estrictamente prohibido modificar fachadas frontales que atenten contra el lenguaje urbano-arquitectónico, ritmo y composición urbana. (Pintura, acabados, colores, muros, abrir nuevos vanos, abrir nuevas ventanas, abrir nuevas puertas, etc). **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
11. Queda estrictamente prohibido intervenir fachadas posteriores que modifiquen el lenguaje urbano-arquitectónico, ritmo y composición urbana. (Pintura, acabados, muros, abrir nuevos vanos, abrir nuevas ventanas, abrir nuevas puertas, etc). **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**

12. Queda estrictamente prohibido realizar cualquier ampliación de las unidades privativas hacia el frente de la fachada principal. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
13. Queda estrictamente prohibido realizar cualquier ampliación de las unidades privativas en patios posteriores. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
14. Está prohibido sumar pisos a las Unidades Privativas. (Incluye terrazas y roof garden) **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
15. En ningún caso se permite colocar protecciones de herrería o similares en puertas o ventanas de la Unidad Privativa. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**
16. Queda estrictamente prohibido hacer cualquier tipo de trabajo mecánico en automóviles particulares o cualquier otro automotor como motonetas, motocicletas, cuatrimotos, etc al frente de las Unidades Privativas. **(A)**
17. El uso de suelo del condominio y de cada Unidad Privativa es exclusivamente de uso habitacional. Queda estrictamente prohibido hacer uso de las viviendas como bodegas, oficinas, tiendas, misceláneas, papelerías, cremerías, restaurantes o cualquier otro tipo de negocios de venta directa. De hacerlo, el Condómino y/o Residente deberá cubrir el pago de la multa correspondiente. **(A)**
18. LOFTS. Se permite el uso de la parte baja de las escaleras para almacenar bicicletas, scooters y medios de transporte no motorizados siempre y cuando estos se encuentren en condiciones óptimas, ordenadas, limpias y con cadena de seguridad. En caso de afectación o maltrato a muros, acabados y pintura, el residente/condómino deberá hacerse cargo de la reparación en un lapso no mayor a 5 días hábiles; en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 3.5 de este Reglamento de uso de áreas comunes y normas de socialización.. **(A)**
19. Queda estrictamente prohibido estacionarse sobre vialidades y zonas de maniobra. De necesitarse, será únicamente por un periodo de no más de 10 minutos y el condómino / residente está obligado a mantener siempre encendidas las intermitentes del auto o motocicleta. (Excepciones: Riego de pasto, mensajería, baño de mascotas y delivery. Siempre con intermitentes encendidas) **(A)**
20. Queda estrictamente prohibido plantar cualquier tipo de árbol de raíz profunda (en estacionamientos y patios posteriores) que afecte cimentaciones e instalaciones subterráneas. Consultar antes con Comité de Seguridad y Administración la factibilidad de especie del / los árboles. **(B, más costo de retiro de materiales e igualar las condiciones originales)**

Sanción:

Aquellos Condóminos y/o Residentes que infrinjan estas normas, serán notificados por escrito, para que inmediatamente corrijan la falta, de lo contrario serán sancionados con una multa equivalente a una cuota de mantenimiento vigente. En caso de que no se haya cumplido con la corrección, se cobrará dos cuotas de mantenimiento vigente (por día transcurrido).

Artículo 13.-MANEJO Y CONTROL DE BASURA DENTRO DEL CONDOMINIO

1. La Administración del Condominio, se hará completamente cargo del manejo y disposición de la basura: i.e., mantenimiento del Cuarto de Basura y contenedores o sacos, identificación de contenedores y sacos, así como la contratación del servicio de recolección de basura del condominio, misma que deberá efectuarse los días LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES. Esta recolección incluye la basura de las Áreas de Uso Común y Áreas Privativas del Condominio. NOTAS: 1) No incluye escombros ni restos de materiales. 2) En el caso de decoraciones de temporada (e.g., árboles de navidad, etc.), el Condómino/Residente deberá consultar con la administración y asumir el pago de cualquier tarifa adicional requerida.
2. Los Condóminos deberán responsabilizarse de la recolección de la basura dentro de la Unidad Privativa que les corresponde. La Administración del Condómino se hará cargo de la basura de las áreas de uso común del mismo Condominio. Cada Condómino deberá usar preferentemente bolsas de plástico específicas para el manejo de basura, utilizando bolsas no mayores al tamaño comercial XE.
3. La basura se clasificará en 7 tipos: Orgánica, inorgánica, plásticos, PET, papel y cartón, vidrio y desechos de mascotas. Mismas que serán colocadas correctamente en los contenedores y/o costales correspondientes en el cuarto de basura.
4. No podrán colocarse dentro de las bolsas de basura de plástico, cualquier tipo de cartón, vidrio, botellas, envases, vasos, etc. Para evitar el desgarramiento de las bolsas y evitar cualquier posible lesión por cortadura al personal de limpieza o recolección de basura. Así mismo se prohíbe introducir en las bolsas de plástico cualquier metal pesado y/o punzo cortante (cuchillos, navajas, bisturís, varillas, etc.)
5. Queda prohibido dejar bolsas de basura fuera de las unidades privativas. Sin excepción alguna. **(A)**.
6. LOFTS: Queda prohibido dejar bolsas de basura en escaleras, pasillos o estacionamientos. Sin excepción alguna. **(A)**.
7. Todo Condómino y/o Residentes tendrán la obligación de sacar fuera del Condominio, a su exclusivo costo, la basura, el cascajo o cualquier sobrante que provenga de construcciones o modificaciones que efectúe dentro de su Unidad Privativa, quedando expresamente prohibido depositar estos sobrantes en las Áreas Comunes, en las Áreas Comunes de Uso Asignado, en el depósito de basura o en cualquier otra área dentro o fuera del Condominio que no sea el adecuado **(B)**.
8. Es responsabilidad de los condóminos / residentes reportar cualquier mal uso y/o daños de contenedores y cuarto de basura.

Sanción:

Aquellos Condóminos y/o Residentes que infrinjan estas normas, serán notificados por escrito, para que inmediatamente corrijan la falta, de lo contrario serán sancionados con una multa equivalente a una cuota de mantenimiento vigente. En caso de reincidencia se cobrará el doble.

Artículo 14.- DONACIONES

1. La mesa directiva podrá recibir en especie o efectivo, artículos para el Condominio que tengan por objeto mejorar la imagen o equipamiento.

TRANSITORIOS

ÚNICO: El presente Reglamento de Uso de Áreas Comunes y Nomas de Socialización forma parte del Reglamento Interno.