

REGLAMENTO INTERIOR DE CONDOMINIO BOSKIA OTERO

ÍNDICE

Capítulo I.- Disposiciones Generales

Capítulo II.- De las Asambleas

Capítulo III.- Del Consejo de Administración

Capítulo IV.- De la Administración

Capítulo V.- De los Condóminos

Capítulo VI.- De la Terraza y Alberca

 Título Primero. - Del uso del Espacio Condominal y Conducta General (Derechos y Obligaciones)

 Título Segundo. - Del pago de Cuotas de Mantenimiento y Conservación del Condominio

Capítulo VII. - De la Construcción e Imagen Urbana

Capítulo VIII. – De la Vialidad

Capítulo IX.- De la Seguridad

 Título Primero. - Disposiciones Comunes

 Título Segundo. - De la Caseta de Ingreso

Capítulo X.- De las Sanciones y Procedimiento para resolver los conflictos entre los condóminos Capítulo XI.-

De las Obligaciones Fiscales

Capítulos XI.- De los Gravámenes

Capítulo XIII.- De la Transformación o Extinción del Condominio Capítulo

XIV.- Casos y Condiciones para modificar este Reglamento

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- El presente reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1006 fracción XI, del Código Civil del Estado de Jalisco, sus disposiciones se aplicarán a las unidades privativas y las áreas y bienes de uso común, que integran el conjunto habitacional denominado "Condominio BOSKIA OTERO" y a él quedarán sujetos todos los condóminos u ocupantes sin importar la calidad de su posesión, dependientes y visitantes de los mismos, los cuales tendrán los derechos y obligaciones en éste reglamento consignados. El condominio se encuentra ubicado en Calle Francisco Villa # 2385, en Zapopan, Jalisco.

Artículo 2.- En los casos no previstos por el presente reglamento, se aplicarán de manera supletoria las disposiciones contenidas en el Código Civil del Estado de Jalisco, el Reglamento de Construcción del Municipio de Zapopan y el Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 3.- Cuando uno o más ordenamientos concurren en la misma materia del presente reglamento, se aplicará la norma más restrictiva.

Artículo 4.- Los Condóminos pueden usar, gozar o disponer de sus unidades privativas con las limitaciones y prohibiciones de este Reglamento y del Régimen de Propiedad en Condominio, mismas que se mencionan en forma enunciativa más no limitativa.

Artículo 5.- Para la correcta interpretación del reglamento se entenderá por:

Condominio: El régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo. Para el caso particular se refiere al Condominio BOSKIA OTERO.

Condóminos: Los titulares de la propiedad en condominio cuya titularidad se refiere a un espacio y los bienes determinados en forma exclusiva cuyo aprovechamiento y disposición es libre; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas o bienes de uso común que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

Residentes: Son los habitantes del Condominio cualquiera que sea su calidad, ya sea propietario, dependiente, arrendatario o posesionario.

Unidad Condominal: El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares y sus dependientes.

Unidad Privativa: El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino.

Bienes Comunes: Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

- I. Las obras de cimentación;
- II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- III. Los pórticos, puertas y dispositivos de acceso;
- IV. Los espacios de recreación y jardines;

- IV. Los estacionamientos para visitantes, las vialidades y andadores condominales;
- V. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros y servidumbre;
- VI. Los duetos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica.
- VII. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, duetos de aguas pluviales y drenaje;
- VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;
- IX. Los pozos de absorción de aguas pluviales;
- X. La alberca;
- XI. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;
- XII. Los pozos de absorción de aguas pluviales;
- XIII. Los duetos de desagüe y de calefacción;
- XIV. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;
- XV. Los muros de carga y las azoteas;
- XVI La Casa Club; y
- XVII. Los demás que por su naturaleza y destino teman ese fin y los que como producto de la ejecución de obras para uso general se incorporen al inventario de bienes y áreas.

Obras de conservación: Son las obras requeridas para el mantenimiento de las áreas y bienes de uso común.

Obras de mejoramiento: Son las obras destinadas a incrementar o mejorar el equipamiento existente del condominio.

CAPÍTULO II

De las Asambleas

Artículo 6.- La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio. Las asambleas serán ordinarias y extraordinarias. Sus decisiones legalmente adoptadas serán obligatorias para todos los condóminos o sus causahabientes, incluyendo ausentes o disidentes.

Artículo 7.- La asamblea ordinaria se reunirá al menos una vez al año, preferentemente dentro de los cuatro primeros meses del año y en ella se tratarán, los asuntos siguientes:

- a).- Presentación, discusión y en su caso aprobación del estado del informe del Consejo de Administración.
- b).- Presentación, discusión y en su caso, aprobación del estado de cuenta general del condominio.
- c).- Discusión y en su caso, aprobación del presupuesto general del condominio para el siguiente ejercicio.
- d).- Formulación, discusión y aprobación del plan de trabajo para el siguiente ejercicio.

e).- Elección de miembros del Consejo de Administración para el siguiente ejercicio o ratificación de los anteriores.

f).- Elección de un nuevo administrador general o ratificación en su caso, de quien venga desempeñando tal puesto

g).- Aprobación de sanciones por falta de pago o por violaciones a la ley o el reglamento.

h).- Resolver las controversias que pudieran sufrir entre propietarios y/o con terceros.

i).- Modificar la escritura constitutiva y reglamento de administración del condominio, en los casos y con las condiciones que establece la escritura constitutiva y el capítulo correspondiente de éste reglamento.

j).- Y todos los demás que a juicio de quienes convocan, merezcan tratarse durante la asamblea. Si en la fecha fijada para la asamblea no fuere posible desahogar todos los puntos señalados en la agenda, la asamblea será suspendida y continuará el día hábil siguiente en la hora que determine la persona que presida la asamblea sin que se requiera de una nueva convocatoria para éste efecto. En esa junta sólo se tratarán los asuntos que hubieran quedado pendientes en la reunión anterior. Se declarará legalmente constituida con los votos presentes que hubiere.

El secretario asentará el acta de la asamblea en el libro respectivo y agregará lista de asistencia suscrita por los escrutadores que la hayan levantado.

Artículo 8.- La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:

- a) Modificar el reglamento del condominio;
- b) Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
- c) Transformar y/o disponer de los bienes comunes;
- d) Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio;
- e) Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;
- f) Aprobación de sanciones por falta de pago o por violaciones a la ley o el reglamento.
- g) Pedir a un juez que obligue a un condómino a la venta de sus derechos;
- h) Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio; y
- i) Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea.

Artículo 9.- Las asambleas serán convocadas por:

- a) El Administrador;
- b) El Consejo de Administración;
- c) El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por más de un año; y
- d) En los casos de condominios de servicios municipales, por el presidente del municipio de ubicación del condominio.

Artículo 10.- Para que se declare legalmente instalada la asamblea ordinaria en primera convocatoria, será necesario que concurran a ella condóminos que representen cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) sobre los derechos del condominio.

Si no se reuniere el porcentaje antes señalado, se convocará por segunda vez a los condóminos para que celebren asamblea en un plazo no menor de siete, ni mayor de quince días y ésta se efectuará con los que asistan.

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurran condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Artículo 11.- Por lo que se refiere a la asamblea extraordinaria, podrá celebrarse con el número de condóminos que asistan, pero sólo serán válidos los acuerdos que en ella se tomen, si son aprobados por condóminos que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los derechos sobre el condominio. Esta aprobación se tendrá, ya sea mediante asamblea en la que concurran condóminos cuyos votos representen tal porcentaje, o se complementen en los siguientes treinta días naturales a su celebración, con condóminos ausentes a la asamblea, quienes en forma auténtica se manifiesten sabedores de los acuerdos tomados y los aprueben.

Artículo 12.- Los acuerdos tomados en asamblea legalmente constituida, obligan a los ausentes, disidentes y en su caso, a los ocupantes por cualquier título.

Para participar y votar en una asamblea se requiere ser condómino propietario y en caso de ocupante por cualquier otro título o contrato, requerirá la autorización del propietario mediante una carta poder simple, acompañada de la copia del predial de la propiedad o la escritura y copia de la identificación oficial de ambos.

Los condóminos u ocupantes no podrán participar en las asambleas ordinarias en caso de registrar adeudos de más de tres cuotas condominales, o quienes adeudan los intereses, penalizaciones o multas, por más de tres meses, con el fin de que los acuerdos sean tomados por quienes cumplen con la obligación primordial que cubre el mantenimiento del condominio.

Artículo 13.- Las asambleas serán presididas por quien designen los condóminos asistentes a ellas, tomándose la votación por mayoría de personas asistentes a la misma, independientemente del porcentaje que representen en el condominio. El Administrador podrá ser designado presidente de la asamblea.

Artículo 14.- Las convocatorias para la celebración de la asamblea serán suscritas por quien las haga.

Las asambleas deberán verificarse invariablemente en el municipio de la ubicación del condominio, buscando siempre la mayor comodidad y fácil acceso a los condóminos; preferentemente se deberán desarrollar en la unidad condominal.

La convocatoria para asamblea ordinaria deberá hacerse cuando menos con 15 (quince) días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

La convocatoria para asamblea extraordinaria deberá hacerse cuando menos con 20 (veinte) días naturales de anticipación a la fecha en que deba celebrarse.

En ambos casos, la convocatoria se fijará en los lugares visibles de la edificación del condominio en la fecha en que se expida. Además, podrá citarse por medio del servicio postal con acuse de recibo o por correo electrónico, a los condóminos que lo requieran en el domicilio o dirección de correo que para estos casos tengan registrado en la administración y lo hubiesen solicitado por escrito, además de pagar el servicio postal, cuando se requiera. En su caso, el depósito de la correspondencia en el correo, deberá hacerse con la misma anticipación que se señala para su fijación, debiéndose conservar los acuses de recibo para acreditar lo anterior.

Artículo 15.- Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio. La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.

Cualquier asunto tratado en la asamblea y que no esté comprendido en el orden del día, no tendrá fuerza legal alguna, salvo el caso de que hayan estado representados el cien por ciento de personas e intereses.

CAPÍTULO III

Del Consejo de Administración

Artículo 16.- El Consejo de Administración es el órgano de gobierno del Condominio, que cuenta con personalidad jurídica para los actos que le confiere el artículo 1017 del Código Civil del Estado de Jalisco. El Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;
- II. Vigilar que el Administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;
- III. Reunirse cuando menos una vez al mes para recibir noticia del Administrador, que podrá expresarse en forma oral o escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros;
- IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- V. Coadyuvar con la administración en la observancia por los condóminos del cumplimiento de sus obligaciones;
- VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer trimestre, un informe de labores, así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;
- VII. Autorizar al Administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y

VIII. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías.

Artículo 17.- El Consejo de Administración se integrará por los siguientes cargos o consejeros como mínimo:

- I.- Presidente;
- II.- Secretario;
- III.- Tesorero;
- IV.- Vocales

Artículo 18.- Para ser consejero se requiere ser condómino de BOSKIA OTERO u ocupante de alguna propiedad del mismo con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio. El cargo de consejero es indelegable y honorario; sin embargo, la asamblea general de condóminos, cuando así lo estime necesario podrá determinar el pago de alguna remuneración a sus integrantes, o a parte de ellos.

Así mismo, al entrar en funciones se deberá firmar un acuerdo de confidencialidad sobre los datos personales a los que se tenga acceso, como son nombres de los condóminos, dirección, teléfonos, identificaciones, correos electrónicos, etc.

CAPÍTULO IV

De la Administración

Artículo 19.- El cargo de Administrador según se decida por la Asamblea de Condóminos podrá ser contratado de forma externa a la persona moral o física que determine dicha asamblea. El Consejo de Administración deberá celebrar contrato correspondiente conforme a las disposiciones aplicables, el cual no podrá exceder de un año con excepción de lo que se acuerde en asamblea. pudiendo ser renovado en tanto la asamblea de condóminos no determine lo contrario.

Así mismo, dicho contrato deberá incluir un acuerdo de confidencialidad sobre los datos personales a los que se tenga acceso, como son nombres de los condóminos, dirección, teléfonos, identificaciones, correos electrónicos, etc.

Artículo 20.- El Administrador del Condominio tiene las facultades y obligaciones siguientes:

- I. Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del Consejo de Administración, así como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente el Consejo de Administración.
- II. Coadyuvar con el Consejo de Administración para verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación;
- III. Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;

IV. Vigilar que se lleven libros y documentación que soporten los gastos efectuados, los que se deberán tener con una actualización no mayor de quince días hábiles;

V. Vigilar que sean llevados los libros del condominio, que cuando menos deberán ser tres:

- a) El primer libro, que será para asentar las actas de asambleas de condóminos;
- b) El segundo libro, para asentar las actas de asamblea del Consejo de Administración;
- c) El tercer libro, para registrar los ingresos y egresos del condominio; y

Cuándo así lo estime necesario la asamblea de condóminos podrán llevarse los libros de registros auxiliares que se requieran; también podrán utilizarse para llevar los registros auxiliares sistemas de cómputo.

Los libros antes indicados deberán ser autorizados en la primera hoja útil por el secretario del ayuntamiento de correspondiente a la ubicación del condominio.

Al realizarse los asientos en los libros señalados se deberán conservar como apéndice de dichas actas los documentos relativos a las mismas.

Cuando por cualquier circunstancia no fuere posible asentar el acta en el libro que corresponda, para su validez, deberá ser protocolizada por notario, con residencia o jurisdicción en el municipio de Zapopan o Zona Metropolitana de Guadalajara;

VI. Entregar al condómino que lo solicite por escrito un estado de cuenta en la primera quincena de los meses de enero, mayo y septiembre de cada año, en el que se señale:

- a) Un informe analítico de los gastos del periodo;
- b) Un informe consolidado que demuestre y refleje los ingresos y las cuotas vencidas pendientes de pago;
- c) Un listado general de los deudores explicando el origen de su adeudo;
- d) Una relación de los acreedores explicando el origen de sus créditos; y
- e) Los saldos en efectivo que existan;

VIII. Intervenir y arbitrar en los conflictos entre particulares que sean presentados ante el Consejo de Administrador promoviendo el acuerdo entre las partes; así como llevar un registro de las quejas que por escrito se hagan valer por los condóminos, dándole el seguimiento y de ser posible la solución, de conformidad a los lineamientos expuestos por el Consejo de Administración.

VIII. Convocar a asamblea de condóminos;

IX. Auxiliar y en su caso hacer que se apoye a los comités específicos que llegaren a formarse para la realización de una obra concreta o para el logro de un fin determinado.

X. En caso de personas externas dentro de este cargo, la asamblea o el Consejo de Administración, podrán variar las atribuciones, responsabilidades y obligaciones del Administrador; y

XI. Las demás que le confiera el Código Civil del Estado de Jalisco este Reglamento o cualquier otro ordenamiento que le sea aplicable y la escritura constitutiva.

Título Primero

CAPÍTULO V

De los condóminos

Del uso del espacio condominal y conducta general (Derechos y Obligaciones)

Artículo 21.- Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 22.- Los derechos de cada condómino en los bienes comunes son esenciales a sus derechos de propiedad individual, por ello cualquier afectación o disposición de la misma, se entiende referida a los bienes comunes.

Artículo 23.- El condómino que no haga uso de su propiedad o de algunos bienes comunes, no quedará exento de las obligaciones que le competan como tal.

Artículo 24.- Para conservar la armonía del condominio, cada vecino deberá hacer uso moderado de su unidad privativa sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos, ni destinarla a usos contrarios a los señalados en la escritura constitutiva.

Artículo 25.- Cada condómino y sus residentes harán uso de su UNIDAD en forma ordenada y tranquila. No podrá en consecuencia efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometan la solidez, seguridad o comunidad del Condominio en general, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

Artículo 26.- Los condóminos y sus residentes no podrán utilizar equipos que emitan sonido en el interior de las unidades privativas o en espacios de uso común, que produzcan molestias a los demás condóminos, con emisiones sonoras cuyos volúmenes rebasen los dB permitidos por la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, de acuerdo al horario de ocurrencia. Así mismo, después de dos quejas realizadas por diferentes condóminos a la caseta de seguridad, el personal en turno, deberá seguir el procedimiento aprobado por el consejo administrativo para la lectura de dichos decibeles y la llamada de atención correspondiente.

Artículo 27.- Los condóminos y en general los residentes del condominio no podrán, sino con el consentimiento de la asamblea y con arreglo a las leyes aplicables:

I. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad o salubridad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II. Efectuar actos en el exterior o en el interior de su unidad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, limite dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o residentes;

III. Derribar o trasplantar árboles y cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes tanto en el exterior como en el interior de las unidades privativas;

IV. Modificar, alterar ni destruir las áreas de uso común.

V. Poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, comodidad o salubridad de los condóminos y residentes.

VI. Instalar dentro de su vivienda habitacional, colegios, academias, casas de huéspedes, clínicas de hospitalización, comercios o talleres. El uso de las viviendas es exclusivamente residencial.

VII. Almacenar materiales inflamables peligrosos y que en algún sentido puedan representar una amenaza para la seguridad de las instalaciones y las construcciones privadas y comunes dentro del Condominio.

VIII. Utilizar los servicios de seguridad dependiente del Condominio para servicios personales, y, por tanto, a no dar a éste, gratificaciones o propinas.

IX. Vender su vivienda habitacional sin haber cumplido con sus obligaciones con el Condominio, entendiéndose que el nuevo adquirente, será solidariamente responsable por el pago de ellos, en cualquier caso.

X. Ellos mismos o sus familiares, amigos o servidumbre, arrojar al exterior de su propiedad basura líquidos u objetos de ninguna naturaleza.

Artículo 28.- Queda prohibido que menores de edad o cualquier persona, transite por las azoteas de casas que no sean de su propiedad, salvo en el caso de que cuente con la autorización del condómino o residente correspondiente.

Artículo 29.- El condómino y/o residente deberá utilizar el espacio vehicular de su unidad privativa y no estorbar con sus vehículos otras unidades privativas, vialidades del Condominio o los cajones de estacionamientos destinados para visitantes.

Artículo 30.- Queda prohibido el uso de balones y pelotas profesionales en los espacios verdes y vialidades del Condominio. Sólo en los espacios verdes podrán practicarse juegos de carácter recreativo y en el caso de juegos de fútbol, sólo se permitirá participar a menores de 12 años de edad con pelota jamás con balón.

Artículo 31.- Tratándose del servicio de recolección, queda prohibido depositar la basura en las vialidades en bolsas de plástico, en todo caso deberán depositar en botes o cualquier otro recipiente con tapa y dentro de los horarios y días en que se informe previamente sobre su recolección. Salvo disposición en contrario por parte de Administración.

Artículo 32.- Cuando un condómino y/o residentes, reiterada e injustificadamente deje de cumplir sus obligaciones o causen conflictos a los demás condóminos, el Consejo de Administración presentará su caso ante la asamblea. En sesión ordinaria o extraordinaria el pleno de la Asamblea decidirá presentar la demanda correspondiente por conducto del Administrador ante un Juez de Primera Instancia de la ubicación del Condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado y de conformidad a lo establecido en el artículo 1032 del Código Civil del Estado.

Artículo 33.- Si quien causa los conflictos de forma reiterada fuese residente no propietario, será demandado por la desocupación de la vivienda por el Administrador, previo consentimiento del propietario. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos en términos del artículo 1033 del Código Civil del Estado.

CAPÍTULO VI

De la Terraza v Alberca

Artículo 34.- La Terraza y Alberca serán de uso común, pero deberán ser utilizadas por los condóminos y/o residentes que cuenten con la autorización del Administrador. En todo momento el uso de la Terraza sólo será posible cuando el Condómino esté al corriente de sus aportaciones por concepto de cuotas. El uso de la Terraza será exclusivamente para eventos de condóminos y residentes en un horario de 9:00 a 24:00 horas.

Cada condómino podrá hacer uso de la Terraza para eventos particulares (por ningún motivo se podrá hacer uso de la Terraza para eventos particulares en días feriados y ni los días 24 y 31 de diciembre). Los eventos autorizados **serán exclusivos de los propietarios**, tendrán que ser moderados y no podrán ser multitudinarios ya que la Terraza no debe ser utilizada como casino para fiestas, sólo se podrá hacer un evento en el día. Los recursos que se generen se invertirán en el mantenimiento y mejora del condominio, de la terraza y alberca. Los días y horarios a que se deberán sujetar los eventos serán: de lunes a domingo (a excepción de los días en que esté cerrada por mantenimiento de alberca) con un horario máximo de uso de 8 horas y con, un límite de hasta las 24:00 horas. Quedará a criterio del Consejo de Administración la utilización de la Terraza para eventos. La cantidad de invitados permitidos será establecida por el análisis de protección civil, de acuerdo al tipo de construcción y sus alcances.

En ningún momento podrá el Consejo de Administración variar esta regla.

El condómino que realice un evento diferente, será sancionado económicamente y suspendido su derecho a cualquier evento futuro.

El costo para préstamo de Terraza será de \$500.00 M.N. de martes a jueves, y de \$750.00 M.N. de viernes a domingo, pudiéndose cambiar dicha tarifa en cualquier asamblea de condóminos legalmente establecida.

La exclusividad que se adquiere al momento del préstamo de la Terraza es solamente por el uso de la misma, más no así de la alberca, la cual quedará para uso libre de los residentes.

Podrán ingresar a la alberca, un máximo de cuatro personas por casa o unidad privativa, entre habitantes de la casa y su visita, de los cuales los habitantes acreditados de la misma podrán ingresar libremente. Sin poder superar en ningún caso un máximo de 4 personas autorizadas para el uso de la alberca por cada casa, y para lo cual deberán registrarse los invitados previamente con el Administrador.

En caso de colocar juegos tipo brincolín en el evento, éstos deberán colocarse en el jardín.

Los Domingos y días festivos, el uso de la alberca será **exclusivo** para los residentes de las unidades privativas.

Queda estrictamente prohibido el uso de asadores o de cualquier instrumento o artefacto que, a juicio del Administrador, pueda causar daños a las instalaciones de la terraza o jardines. Así mismo, está prohibido el ingreso de cualquier tipo de mascotas al área de la Terraza.

Artículo 35.- En caso de la Terraza o Casa Club, al ser sólo recomendable para fiestas infantiles las bebidas embriagantes son prohibidas en uso excesivo. Se prohíbe el uso de envases de cristal. Por ningún motivo se permitirá el uso de música estruendosa, para lo cual se permitirán hasta los dB especificados en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994. Así mismo, después de dos quejas realizadas por diferentes condóminos a la caseta de seguridad, el personal en turno, deberá seguir el procedimiento aprobado por el

consejo administrativo para la lectura de dichos decibeles y la llamada de atención correspondiente, ya que el objetivo de esta área es la de una convivencia familiar sin afectar la tranquilidad de los demás condóminos y residentes.

Las siguientes indicaciones son normas que deberán guardar todo condómino y/o residente para uso de la alberca.

El uso de la alberca deberá ser en un horario de 6:00 de la mañana a 10:00 de la noche, de miércoles a lunes, los martes serán utilizados para mantenimiento profundo, salvo el caso de que el día martes sea inhábil, y en consecuencia podrá ser utilizada en día de asueto y el día que se realizará la limpieza profunda será el día siguiente hábil, quedando cerrada para tal efecto.

No está permitida la realización de fiestas en la alberca.

a) El acceso al área de menores será solamente si es acompañado por adultos. Recalcando que es compromiso de los padres de familia cuidar de los menores en todo momento que se encuentren dentro de la alberca, ya que el condominio no se responsabiliza de ningún descuido en su vigilancia ni de ningún incidente o accidente en dichas instalaciones.

b) Correr o cualquier tipo de ejercicio deberá realizarse fuera del área de la alberca.

c) En caso de necesidad de bebidas hidratantes, deberá usarse envases de plástico.

d) Se debe depositar la basura en los contenedores para ese fin, en dado caso que no estén disponibles dichos contenedores o se encuentren llenos, el residente deberá llevar su basura a su unidad privativa.

e) Todo inflable debe ser usado con extremo cuidado.

f) Evite entrar con dinero y objetos valiosos al área de Alberca o Terraza, ya que es responsabilidad propia del condómino su extravío.

g) El uso de la vestimenta para nadar será sólo traje de baño, queda prohibido nadar con short de mezclilla, playeras, blusas, sandalia, tenis.

h) Estrictamente prohibido la entrada de mascotas al área de la alberca.

i) Por falta de guardavidas, toda persona jugará y nadará bajo su propia responsabilidad.

j) Queda prohibido el juego con cualquier tipo de pelotas, platillos o cualquier objeto que incomode a los demás dentro de la alberca.

k) Se recomienda no transitar o convivir en traje de baño y sin camisa fuera del área de alberca, a fin de evitar posibles faltas a la moral.

l) Respete el entorno de la alberca, ya que todos los demás condóminos tienen derecho a un uso adecuado y de tranquilidad familiar.

m) El horario para el uso de asadores serán los mismos especificados para la Terraza, así mismo las especificaciones para el nivel de sonido permitido.

n) Para el uso del área de asadores se cobrará una cuota de recuperación de \$100.00 M.N., los cuales deberán de ser pagados al administrador antes del día reservado.

Título Segundo

Del pago de Cuotas de Mantenimiento y conservación del condominio

Artículo 36.- Son cargas comunes a los condóminos:

- I.- Los impuestos y derechos de los que sean causados por los bienes, servicios y elementos comunes. distintos a los impuestos y derechos que les correspondan legalmente en forma privativa;
- II.- Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble;
- III.- En su caso: los sueldos, salarios, prestaciones, honorarios y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes de los condóminos, del Administrador y de los asesores;
- IV.- Los gastos generales de agua, descargas y alumbrado en todas las áreas comunes;
- V.- Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de las áreas comunes;
- VI.- Las primas de seguros propias del inmueble y de responsabilidad civil y;
- VII.- En general, todas las que determinen el Código Civil del Estado de Jalisco, este Reglamento y lo que acuerde la Asamblea de condóminos.

Artículo 37.- Los condóminos deberán contribuir para sufragar los gastos de mantenimiento y operación de las instalaciones, los servicios del condominio y demás conceptos establecidos en el artículo anterior, así como también para constituir y conservar fondos de reserva, en base al porcentaje que sobre el condominio represente cada unidad privativa o en base a la cuota fija que determine la asamblea.

Artículo 38.- Cuando se decrete la realización de una obra de mejoramiento, en el mismo acuerdo deberán fijarse las bases para cubrir su costo.

Artículo 39.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio al condómino y gastos de cobranza la cantidad de \$50.00 (cincuenta pesos 00/ 100 Moneda Nacional) por cada mes que se deje de hacerlo. Para efecto de lo anterior el Administrador deberá llevar el control mensual de los titulares con cuotas atrasadas, así como del monto por concepto de intereses a que se hagan acreedores de acuerdo con el párrafo anterior.

Artículo 40.- En el caso de Condóminos y/o residentes morosos en el término de dos meses, se desactivará cualquier control de acceso que posea el mismo o sus dependientes y el personal de vigilancia no activarán el sistema automático ni manual de acceso. En este caso el condómino y/o residente deberá accionar el dispositivo manual de acceso, ingresar su vehículo y reestablecer dicho dispositivo a su posición original. En caso de actitud negativa del condómino y/o residente, se enviará una notificación a la tercera mensualidad adeudada informando que se negará el acceso en vehículo, y si continúa sin pagar las cuotas condominales se le negará el acceso de cualquier vehículo del condómino y/o residente moroso, debiendo ingresar sólo peatonalmente. También se le retiraran todos los servicios a que tiene derecho por el pago de la cuota (recolección de basura, poda de jardín frontal, ingreso a la alberca, derecho a voto en asamblea ordinaria).

Artículo 41.- Las visitas del condómino y/o residente que incurrió en esta mora de pago se verán afectadas de igual forma, por lo que las mismas al pretender ingresar no podrán utilizar el servicio de vigilancia y por tanto, además de prohibírsele a dicho servicio el abrirles las plumas o puertas de acceso vehicular, no

deberán hacer uso de teléfono de la caseta de control para llamar al Condómino y/o residente y confirmar su autorización para el ingreso de dicha visita. En este caso, se permitirá el ingreso sin vehículo a una persona previamente identificada, para que dé aviso al condómino de la visita que pretende ingresar al Condominio, y el condómino y/o residente deberá acudir a la caseta para autorizar el ingreso y firmar la hoja de registro.

Artículo 42.- Para el caso de morosos será aplicado el artículo 1029 del Código Civil del Estado que establece que legalmente será considerado título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el Administrador con la aprobación del presidente del Consejo de Administración. El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los perjuicios que causen.

Artículo 43.- Los ocupantes o usuarios del condominio por cualquier título, son solidariamente responsables con los condóminos del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que se establezcan, así como de cualquier responsabilidad que les resulte a sus acciones.

Artículo 44.- Todo condómino tendrá derecho a solicitar por escrito que se le expida el estado de cuenta que guarde en el condominio.

Artículo 45.- Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relación a una unidad privativa, el notario público que elabore la escritura, deberá exigir a la parte vendedora la entrega de la constancia de no adeudo expedida por el Administrador del condominio.

Artículo 46.- Las obligaciones a cargo del condominio, se ejecutarán sobre los fondos del patrimonio común; en caso de no ajustar con el mismo, el excedente deberá ser pagado proporcionalmente, al interés que cada condómino represente o en base a la determinación de la asamblea dividiendo el respectivo excedente entre el número de unidades privativas.

CAPITULO VII

Construcción e Imagen Urbana

Artículo 47.- Las unidades privativas del condominio serán construidas por la constituyente y por razón de su ubicación, aspecto arquitectónico, urbanismo y desarrollo armónico de conjunto tendrán las limitaciones generales de construcción señaladas en el reglamento de construcción de Obras Públicas del Municipio de Zapopan y la Ley del Reglamento de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y adicionalmente las especiales que a continuación se señalan:

- a) No se permite ninguna modificación a las fachadas originales de cada unidad privativa, ni de igual manera podrá variar los colores de la misma ya que han sido dispuestos de manera uniforme con el fin de dar armonía y ser característica especial de este condominio.
- b) Bajo ninguna excepción se permite instalar cancelas o construir bardas laterales en el área de cochera ni marquesinas en el ingreso a su unidad privativa, ni techar o poner toldos que vayan en contra de la imagen del condominio.
- c) Para modificar cualquier color de las fachadas deberá ser en asamblea general extraordinaria y la elección de colores deberá ser de manera general, esto es, para todo el condominio.
- d) El condómino que desee repintar su fachada para mantenimiento de la misma, tendrá que respetar el color original que la constituyente o en su caso el que la asamblea designe.

- e) Cualquier variación a la fachada o a los colores de la misma será considerada una falta grave y tendrá la sanción que este reglamento o el Consejo de Administración estipule, más una multa especial de la suma que resulte de multiplicar la cuota condominal mensual por el número cincuenta.
- f) Queda totalmente prohibido a todos los condóminos la construcción de terceros niveles que difieren de las casas que ya cuentan con tercer nivel, de igual forma está prohibido el uso de la zona de azotea en las unidades privativas para la adaptación de tendedores.
- g) La instalación en la zona de azoteas de tanques de gas, tinacos y otros equipos deberán sujetarse a lo que ordene este reglamento o el Consejo de Administración para evitar contaminación visual en el condominio.
- h) Toda construcción o modificación a las existentes deberá ser aprobada previamente por el Consejo de Administración.
- i) Durante la construcción de las viviendas, queda prohibido almacenar materiales en cualquier casa ajena vacía sin consentimiento del propietario, así como obstruir las calles con estos materiales. Las mezclas de morteros no deberán ser hechas directamente en la calle, será obligación del constructor reponer el material de calle o banqueta dañado durante su proceso de construcción. El constructor se compromete a reparar todos los daños ocasionados a las calles y las viviendas vecinas en un término no mayor a una semana a partir de que estos hayan sido ocasionados.
- j) El constructor se hace responsable de los actos de los obreros y personal de obra a su cargo relevando al condominio de cualquier responsabilidad civil o penal que esto conlleve y obligándolos a respetar los horarios de entrada y salida que establezca la junta de condóminos, así como cualquier otra disposición futura para el control de los mismos. El constructor dispondrá de sanitarios dentro de la propiedad para el uso de su personal. Se comprometerán a tirar el escombros generado por su obra sin dejar que se rezague durante periodos largos de tiempo. Estas disposiciones incluyen también a los contratistas y proveedores de materiales, así como sus vehículos. Los chóferes y operadores de maquinaria deberán conducir a baja velocidad y con precaución cediendo el paso a peatones y vehículos de condóminos, así como evitando subir los vehículos a cocheras propiedad de terceros.
- k) El constructor se compromete a mantener en buen estado los postes de alumbrado que se encuentren en su propiedad aceptando de antemano cualquier cargo que por reparaciones se le puedan imputar.
- l) El constructor deberá cubrir las cuotas de mantenimiento establecidas por la asamblea o este reglamento en tiempo y forma, en caso de incurrir en mora en sus pagos, se le negará el acceso a sus trabajadores.
- m) El constructor deberá someter a revisión los planos completos de sus proyectos al Consejo de Administración.
- n) Para asegurar el cumplimiento de este reglamento el constructor entregará la fianza que señala el artículo 50 fracción V de este reglamento nombre del Condominio.
- o) La empresa constituyente queda exenta de cualquier trámite interno, cargo o fianza para construir todas las unidades privativas que constituyen este condominio hasta la conclusión del proyecto.

Artículo 48.- Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte las redes de drenaje, la red eléctrica y alumbrado, la red telefónica, la red de televisión por cable, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del condominio o de otras unidades privativas.

No se podrán construir bardas o muros que por su altura considerable traigan como consecuencia privar a los predios colindantes ya edificados, del aprovechamiento de los rayos solares.

El propietario de cualquier unidad condominal está obligado a construir sus tejados y azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o unidad del vecino.

Artículo 49.- Todos los proyectos de adaptación, remodelación y/o ampliación deberán aprobarse previamente por el Consejo de Administración, la cual emitirá el visto bueno, a efecto de que el Presidente del Consejo de Administración, verifique que el solicitante se encuentre al corriente de sus cuotas, y en su caso, otorgue la anuencia del Condominio registrada ante la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 50.- Para obtener la anuencia y el visto bueno por parte del Consejo de Administración se deberá presentar:

I.- Solicitud firmada por el titular de los derechos condominales;

II.- Planos de conformidad a los requerimientos de Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan y un detallado de las fachadas a escala donde se especifique los elementos arquitectónicos que conforman la misma

III.- Carta compromiso firmada por el titular, donde el citado se obligue al cumplimiento del Reglamento, y del proyecto autorizado por parte de la Dirección General de Obras Públicas, así como a consentir de forma expresa que se haga efectiva la fianza depositada en la Tesorería del Consejo de Administración y de que el Ayuntamiento instrumente las disposiciones del artículo 227 del Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Zapopan; en caso de que se presenten irregularidades en el proceso o resultado final de la construcción respecto a lo autorizado.

IV.- Copia del recibo bancario de depósito a la cuenta del condominio por concepto de cuota extraordinaria por revisión de proyecto, equivalente a dos veces la aportación mensual por concepto de cuotas ordinarias.

V.- Copia del recibo bancario de depósito bancario a la cuenta del condominio por un monto correspondiente a 4 cuotas vigentes, como garantía por los daños menores que pudieran suscitarse durante el desarrollo de la obra, de este monto solo queda exenta la fraccionadora. De igual forma con la finalidad de prever la reparación de daños mayores, se entregará un pagaré firmado o depósito en fianza por la cantidad que resulte de multiplicar los metros cuadrados de construcción por el importe de la cuota ordinaria vigente.

Artículo 51.- Para que el Consejo de Administración otorgue el visto bueno a los proyectos presentados por condóminos, se verificará que el proyecto cumpla con los requerimientos normativos, de estética y de imagen urbana, que permitan preservar el carácter de uniformidad del Condominio.

Artículo 52.- Para el inicio de los trabajos de ampliación, remodelación y/o adaptación, una vez que el proyecto sea autorizado por la Dirección General de Obras Públicas, el Condómino previamente deberá entregar al Consejo de Administración, una copia del plano y en su momento la licencia oficial debidamente firmada y sellada por la dependencia municipal. Cualquier variación al proyecto NO autorizado por el Consejo de Administración será causa de cancelación de licencia y el Consejo de Administración tendrá la facultad para frenar la obra y no permitir el acceso a los trabajadores hasta en tanto no se verifique la variación al proyecto y se autorice la continuación del mismo.

Artículo 53.- Así mismo el Condómino deberá dar aviso al Consejo de Administración de la fecha en que se iniciarán los trabajos, para lo cual deberá previamente realizar el trámite de registro de trabajadores a que

se refiere el Artículo 60 del Reglamento. Cualquier irregularidad en la ejecución de los trabajos de edificación repercutirá en la denegación del acceso a los trabajadores registrados por el condómino. hasta que se regularice la situación.

Artículo 54.- Una vez concluida la ejecución de la obra, el Condómino podrá solicitar la devolución del depósito o la liberación de la fianza según sea el caso, o su negociación ante el Consejo de Administración, para lo cual deberá presentar por escrito la notificación de conclusión de la obra, y en su caso una copia del certificado de habitabilidad expedido por la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 55.- El Consejo de Administración recibirá la solicitud y previa verificación del cumplimiento del proyecto y de la no existencia de cargos por violaciones al Reglamento que hubieran derivado en la imposición de una sanción administrativa, solicitará al Administración realice la devolución de la fianza.

Artículo 56.- Para efecto de considerar una obra concluida, se deberá contar con la totalidad de sus acabados finales y/o pintura.

Artículo 57.- Para los proyectos de ampliación remodelación y/o adaptación, que implique una transformación en fachadas de las unidades privativas, el plano deberá especificar claramente los elementos decorativos que se pretendan implementar en el entendido en que no se permitirá la instalación de elementos que no estén contenidos en dicho plano.

Artículo 58.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo por causa de fuerza mayor, autorizadas por el Consejo de Administración.

Artículo 59.- Los condóminos y en general los ocupantes del condominio que no respeten la norma anterior o cualquiera que tenga que ver con construcción e imagen urbana se harán acreedores a las sanciones que imponga el Consejo de Administración y a una multa que no podrá ser menor a cinco cuotas condominales.

Artículo 60.- Cualquier tipo de Trabajadores incluyendo los de construcción serán registrados y avalados por SU empleador ante el Administrador y el Consejo de Administración, su horario de trabajo será partir de las 9:00 horas y no podrá excederse después de las 20:30 horas de Lunes a Viernes y los Sábados sólo hasta las 16:00 horas, y la vigencia de la misma, la cual dependerá del tipo de obra.

El horario para recepción o salida de materiales de construcción y escombros será de lunes a viernes de 9:00 a 16:00 horas y los sábados de 9:00 a 14:00, sólo pedidos de materiales como vidrio, plantas, aluminio etc., tendrán la posibilidad de ingresar en el mismo horario que el señalado para los trabajadores. No se permite el uso de veladores en las obras en construcción sin la autorización por escrito del Consejo de Administración.

Este reglamento autoriza a la vigilancia de la caseta de ingreso la facultad de negar el ingreso de cualquier trabajador, camiones de materiales, vehículos de trabajo etc., que falten al reglamento, de igual forma se prohíbe el acceso a las personas que laborando en este condominio incurran en faltas de cualquier índole que afecten la tranquilidad de cualquier condómino o residente. Queda estrictamente prohibido el consumo o venta de drogas y alcohol dentro del condominio por parte de cualquier tipo de trabajadores.

Artículo 61.- Por razones ecológicas y de imagen los tendederos deberán quedar ocultos, no se permite por ningún motivo colgar ropa en los balcones, ventanas y Terraza para evitar la contaminación visual. Así mismo, tampoco se permitirá la instalación de cualquier tipo de antenas parabólicas, radio u otras que no estén debidamente ocultas para no perturbar el ambiente visual del condominio.

Artículo 62.- Queda prohibida la instalación de anuncios de cualquier índole, con excepción de las notificaciones que en esta modalidad emita el Consejo de Administración, así como los anuncios de arrendamiento o venta de las unidades privativas.

Artículo 63.- Queda prohibido colocar objetos que no correspondan a la imagen urbana en techos, azoteas, Terrazas superiores, servidumbres, fachadas, ventanas, balcones y barandales, lo anterior con excepción de los motivos navideños, de fiestas patrias o cívicas y de otras conmemoraciones tradicionales, en forma temporal.

Artículo 64.- Para la realización de obras en bienes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I. Las obras de conservación se efectuarán por determinación del Administrador, siguiendo instrucciones permanentes o precisas del Consejo de Administración sin necesidad de acuerdo de los condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración;

II. El Administrador, deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen los contratistas que realizaron las obras;

III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.

IV. Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el Administrador con la vigilancia de Consejo de Administración.

V. No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común, aunque sea a un condómino, a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás.

VI. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el Administrador en tiempo prudente, de no hacerlo o a falta de Administrador, se mandaràn realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

CAPÍTULO VIII

Vialidad

Artículo 65.- De conformidad con el Reglamento Estatal de Zonificación por sus dimensiones, función y características; las vialidades del Condominio corresponden originalmente al Tipo de Vialidad Tranquilizada.

Artículo 66.- La velocidad máxima de circulación dentro del condominio será de 10 Km/hora.

Artículo 67.- Por tratarse de vialidades tranquilizadas, en todo momento tendrán preferencia de circulación los peatones sobre los vehículos cualquiera que sea su tipo.

Artículo 68.- Queda prohibida la entrada de vehículos, ya sean de condóminos o sus dependientes, visitas o de servicios externos, que por sus dimensiones impidan la libre circulación al interior del condominio. Los

vehículos de servicios como gas, basura o que tengan que ver con la construcción, y que por su tamaño y necesidad requieran usar un sentido contrario, el Consejo de Administración podrá exceptuarlos y autorizarlos en los casos que sean necesarios.

Artículo 69.- Queda prohibida la circulación en reversa, sin importar los metros que se recorran.

Artículo 70.- Queda prohibida la circulación dentro del condominio de cualquier tipo de vehículo, motorizado o no, con escape abierto en su caso, ruidoso, en sentido contrario o a exceso de velocidad, así mismo queda prohibido el uso del claxon dentro del condominio. Queda prohibido el uso de motocicletas o cuatrimotos con el fin de pasear dentro de los condominios, debiendo sólo trasladarse y ser usados fuera del condominio.

Artículo 71.- Para el acceso de vehículos al Condominio, los condóminos deberán contar con el registro de su automóvil en el Padrón de Vehículos, así como el distintivo oficial del Condominio que una vez registrado en el Padrón, le expedirá el Consejo de Administración. Lo anterior operará, independientemente de que se cuente o no con el control de apertura de los mecanismos automáticos de acceso.

Artículo 72.- Queda prohibido el estacionar cualquier vehículo en el arroyo de toda calle dentro del condominio por más de MEDIA HORA, por lo tanto, todos los condóminos deberán ingresar sus vehículos o el de sus visitas a sus respectivas cocheras entendiéndose que en caso de poseer más vehículos de los que caben en sus respectivos cajones de cochera estos tendrán que ser estacionados fuera del Condominio ya que el mismo no cuenta con espacios para estos fines. En el caso de que los vehículos se encuentren estacionados en el arroyo de la calle por más de MEDIA HORA, el Administrador estará facultado para ordenar el retiro del vehículo por medio de grúa, depositándolo en cualquier sitio público fuera del Condominio, o de ser el caso, en dónde determine la autoridad competente. La grúa se pagará por medio del Consejo de Administración con cargo al condómino responsable de dicho vehículo.

Queda estrictamente prohibido utilizar el espacio de estacionamiento para un fin distinto y/o inhabilitarlo por cualquier medio. En caso de una utilización indebida de los cajones de visitas, este reglamento faculta al Administrador para ordenar el retiro de cualquier vehículo por medio de grúa, depositándolo en cualquier sitio fuera del condominio. La grúa se pagará por medio del Consejo de Administración con cargo al condómino responsable de dicho vehículo.

Las visitas extraordinarias deberán ser registradas y avaladas por el administrador, los autos de las mismas no podrán permanecer en el condominio por más de 72 horas consecutivas.

Artículo 73.- Los autos de las visitas son responsabilidad del residente y cualquier sanción o multa se le impondrá al condómino, por lo tanto, se recomienda verificar que su visita respete las normas de este condominio a fin de no ser sancionado.

Artículo 74.- Los vehículos que se estacionen en zonas prohibidas o aquellos que obstruyan las cocheras de otros condóminos, las vialidades contiguas a los espacios verdes que no hayan sido designadas para tal fin, e incluso los vehículos que al encontrarse mal estacionados o por sus dimensiones obstruyan el libre tránsito de otros vehículos, serán retirados mediante grúa que se pagará por medio del Consejo de Administración con cargo al condómino responsable de dicho vehículo.

Artículo 75.- El Consejo de Administración queda autorizado para corregir, autorizar y elaborar todo tipo de permisos especiales para el ingreso al Condominio ya sea por motivos de trabajo, fallas de Controles y convenios especiales.

Artículo 76.- Los visitantes que ingresen al Condominio en un vehículo, deberán respetar la velocidad máxima y procurar estacionarse en los cajones de estacionamiento, exclusivamente en estas zonas, en caso de que la misma esté ocupada deberá estacionar el auto fuera del condominio.

Artículo 77.- Los visitantes de una Unidad privativa podrán hacer uso de un máximo de cajones de estacionamiento a la vez, pero no de la totalidad de ellos, el residente al tener varias visitas debe buscar que los automóviles que rebasan un número considerable no obstruyan la posibilidad de que otros condóminos acomoden a su visita. No podrán ingresar más de 6 coches por unidad privativa, dicha cantidad equivale al 30% del total de los cajones comunes de estacionamiento.

Artículo 78.- Cuando se otorgue permiso para la realización de eventos por parte de condóminos en los espacios de uso común, se permitirá o prohibirá de manera conjunta, la utilización de varios cajones de estacionamiento, situación que deberá hacerse del conocimiento del personal de vigilancia de la caseta de control para su ejecución. No podrán ingresar más de 6 coches por unidad privativa, dicha cantidad equivale al 30% del total de los cajones comunes de estacionamiento.

Artículo 79.- Cuando se advierta que existan vehículos en estado de abandono estacionados sobre las vialidades o cajones de estacionamiento para visita, serán retirados mediante grúa que se pagará por medio del Consejo de Administración con cargo al condómino responsable de dicho vehículo.

CAPÍTULO IX Seguridad

Titulo Primero Disposiciones Comunes

Artículo 80.- Es responsabilidad de cada Condómino orientar a sus visitas en la conducta que deberán tener en armonía con éste Reglamento al ingresar al condominio.

Artículo 81.- La conducta de toda visita es responsabilidad del condómino o residente al que se está visitando, por lo que cualquier violación al Reglamento por parte de dicha visita se asume como responsabilidad del Condómino.

Artículo 82.- En el caso de unidades privativas no habitadas, sólo se permitirá el acceso del titular de los derechos de la misma. Con la finalidad de que dichas fincas no sean utilizadas para la realización de fiestas y ocasionen molestias a los vecinos, no se permitirá el acceso de visitas a dichas unidades hasta en tanto no se notifique al Administrador y al Consejo de Administración sobre la habitación formal de la misma. La notificación deberá de ser por escrito y acompañada de copia del predial o escrituras.

Artículo 83.- Para el caso que el titular de los derechos de una unidad privativa la rente a un tercero, queda establecida la obligación de celebrar un Contrato de Arrendamiento por escrito en cual se deberá de establecer quién pagará las cuotas condominales, del cual obligatoriamente se entregará una copia al Administrador con el fin de llevar un padrón actualizado de los residentes del respectivo condominio.

Artículo 84.- Todos los trabajadores de construcción, servidumbre, limpieza, jardinería y similares que ingresen al condominio, tendrán que ser avalados por un condómino responsable, el cual debe de tramitar la credencial de empleados, esta se tramitará en la caseta de vigilancia, a fin de que cualquier hecho o conducta inadecuada imputable a su trabajador sea garantizada por su empleador.

Artículo 85.- A fin de evitar cualquier robo a casa habitación u ocupación de casas deshabitadas dentro del Condominio, queda estrictamente prohibido la entrada y salida de camionetas tapadas, camiones de mudanza o cualquier vehículo sospechoso sin ser revisado por personal de vigilancia, además deberá de presentar el seguro de daños a terceros vigente. Los horarios para ingreso de mudanzas ser los mismos que para trabajadores mencionados en el artículo 60 y los días permitidos serán de lunes a sábado.

Con el fin de mejorar la seguridad del condómino, en lo que respecta a mudanzas:

- a) Las mudanzas sólo pueden ingresar de lunes a sábado, de 10:00 am a 6:00 pm.
- b) El residente propietario deberá informar al administrador del condominio, con al menos 3 días de anticipación, cualquier movimiento de mudanza.
- c) El chofer de la mudanza deberá mostrar al vigilante un seguro de daños a terceros vigente, de no tenerlo no se permitirá el acceso.
- d) Queda estrictamente prohibido la entrada y salida de camionetas tapadas, camiones de mudanza o cualquier vehículo sospechoso sin ser revisado por personal de vigilancia.

Artículo 86.- Cualquier residente que requiera trasladar muebles u objetos queda obligado a dar aviso a la Administración cuando menos con tres días hábiles de anticipación, a fin de que se brinde la autorización correspondiente y se evite la sospecha de algún ilícito.

Artículo 87.- Las autorizaciones a que se refiere el artículo anterior, no serán otorgadas en los casos en que el condómino o residente aun siendo arrendatario que tenga que cambiarse de domicilio, no esté al corriente en el pago de sus obligaciones condominiales.

Artículo 88.- Si existen adeudos, queda prohibida la salida o entrada de mudanzas no autorizadas por la Administración y en caso de agresividad o rebeldía con el personal de la administración o de la caseta de ingreso se sancionará con diez cuotas condominiales y los daños que se causen, pudiendo llamar a seguridad pública para auxilio de la seguridad privada con que cuente el condominio. En caso de que quien intente salir sin pagar sus adeudos fuese un arrendatario, de ser posible se le notificará al propietario de la unidad privativa ya que este estará obligado a pagar todos los adeudos de su inquilino, las multas y los daños que cause.

Artículo 89.- Este condominio tiene prohibido el abuso de ruidos estruendosos o fiestas de los condóminos u ocupantes que molesten a los demás vecinos y más allá del horario permitido, por lo tanto, se les notifica que todos los eventos sociales, reuniones o fiestas se pueden llevar a cabo en la cochera de su casa hasta las 22:00 horas, posteriormente podrán llevarse a cabo dentro de la propiedad en un horario máximo de las 00:30 horas, siempre y cuando mantengan un volumen moderado y no se presenten quejas de los vecinos; a excepción del día 24 y 31 de diciembre, así como los eventos organizados para todo el Condominio en donde el horario límite, para volumen más alto de lo normal será hasta las 3:00 horas. En los eventos particulares el residente no debe permitir que sus invitados escandalicen en las calles del condominio e ingieran bebidas alcohólicas en las mismas provocando una posible inseguridad. Posterior al horario permitido usted puede permanecer con, sus invitados dentro de su casa, moderando el sonido de su reunión (música y plática) a fin de que no afecte a los demás y los deje pernoctar.

Artículo 90.- Es importante conservar el condominio tranquilo, pacífico y seguro, por lo tanto, se les recomienda a los padres que verifiquen que hacen y en donde andan sus hijos, ya que se le impondrán

sanciones a los padres de niños o jóvenes que causen problemas a otros residentes o que causen daños o destrozos al condominio, los cuales al ser reportados además de pagar los daños causados serán sancionados como lo establece este reglamento en su capítulo de sanciones.

Artículo 91.- En caso de que los trabajadores contratados por Condóminos, incurran en violaciones al Reglamento, le será impedido el acceso de forma automática. En los casos en que las violaciones al Reglamento impliquen daños y perjuicios al patrimonio condominal, el Administrador exigirá al Condómino que contrató y avaló al trabajador, la reparación inmediata de los daños.

Artículo 92.- No se permitirá el acceso de vendedores ambulantes, ni de personas que pretendan dejar cualquier tipo de publicidad como volantes, folletos o tarjetas.

Artículo 93.- Los condóminos y sus residentes se encuentran autorizados a poseer dos animales en sus unidades privativas, debiendo ser animal doméstico común, tales como perros, gatos y aves enjauladas, siempre y cuando no sea peligroso y ruidoso y que permanezca dentro de la unidad privativa.

Artículo 94.- Cuando los animales domésticos transiten por las áreas comunes deberán estar acompañados por sus dueños y debidamente controlados con los elementos necesarios, cuidando que no produzcan daño a terceros ni ensucien o deterioren bienes. Deben portar correa y un instrumento o bolsa para recoger cualquier desecho que el animal arroje en otra propiedad o en las áreas comunes, y depositarlo en los botes destinados para ese fin.

Artículo 95.- No se permitirá el tránsito de animales por áreas comunes acompañados por menores de edad sin la supervisión de un adulto.

Artículo 96.- Bajo ninguna circunstancia se permitirá el uso de juegos pirotécnicos que puedan poner en peligro a las personas, a las unidades privativas o a los elementos o bienes comunes. por lo que queda terminantemente prohibido su almacenamiento, posesión y uso dentro del Condominio.

Título Segundo

De la Caseta de Ingreso

Artículo 97.- Esta es propiedad común, este inmueble está para albergar a los guardias o los elementos necesarios para brindar seguridad y controlar los accesos al condominio, Su destino también será resguardar la seguridad del condominio las 24 horas del día para lo cual se vigilará el ingreso de todo residente o visitante a este condominio.

Artículo 98.- Los guardias o elementos de seguridad están obligados a vigilar, aplicar y dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en éste Capítulo, así como las demás relacionadas y contenidas en éste Reglamento. De igual forma deberán cumplir y hacer respetar las disposiciones que la asamblea o el Consejo de Administración definan mediante la notificación de consignas o indicaciones que por escrito se les hagan llegar.

Artículo 99.- Para la operación de la caseta de ingreso aquí invocada, se contempla la implementación de sistemas automatizados de ingreso exclusivos para Condóminos y sus residentes. Esta instalación y su costo estarán a cargo de los condóminos propietarios, debiendo aportar de manera equitativa para la realización del proyecto. No se dará de alta dentro del sistema automatizado a familiares o amistades visitantes de los condóminos. Queda estrictamente prohibido prestar el control o tarjeta de ingreso al condominio a cualquier persona que no sea residente.

Artículo 100.- Toda visita debe contar con la autorización formal del condómino, de no tenerla los elementos de seguridad negarán el acceso de los visitantes, los condóminos deberán dar aviso previamente o en el momento de la visita, al vigilante en turno. En caso de visitas después de las 23:00 horas los visitantes deberán notificar por su cuenta al condómino para que autorice su ingreso.

Artículo 101.- Los condóminos y sus residentes deberán notificar anticipadamente al personal de vigilancia de la visita de personas a sus unidades privativas, para controlar debidamente estas acciones y garantizar la identidad de quienes ingresan al condominio.

Artículo 102.- La puerta peatonal siempre permanecerá cerrada, el acceso peatonal se controlará por el vigilante exclusivamente con chapa eléctrica.

Artículo 103.- En la caseta de ingreso se les otorgará a los trabajadores un permiso para ingreso y una identificación que deberán mantener visible en todo momento

Artículo 104.- Los visitantes que ingresen al Condominio en vehículo, deberán registrar su acceso en la caseta de ingreso, lugar en el que les entregará un cono numerado de identificación del vehículo mismo que deberán mantener en todo momento visible en el techo del vehículo.

Artículo 105.- Los guardias o elementos de vigilancia y seguridad deberán ser respetados por condóminos, residentes y visitantes. Ninguna persona puede ordenar al personal que labore en esta caseta, trabajos o favores especiales ni exigir el acceso que hubiese sido prohibido de acuerdo a este mismo reglamento. Cualquier falta de respeto o conducta agresiva a estos empleados o el mal uso de la caseta de ingreso serán reportadas al Administrador.

CAPITULO X

De las sanciones y Procedimiento para resolver los conflictos entre condóminos.

Artículo 106.- Cualquier condómino podrá presentar quejas o reportar violaciones al reglamento mediante llamada telefónica en el momento, así como por escrito dirigido a la Administración del Condominio. Dicho escrito deberá contener los siguientes datos:

- a) Nombre del denunciante;
- b) Número de unidad privativa;
- c) Lugar y hora en que se originó la infracción;
- d) En caso de ser posible, fotografías o cualquier documentación que demuestre la infracción; y
- e) Descripción de los hechos.

En ningún reporte de inicio se dará a conocer el nombre o casa del que reporta, sólo en caso de que a juicio del Administrador sea muy necesario.

Artículo 107.- Los elementos de seguridad de la Caseta de Ingreso estarán obligados a reportar verbalmente y por escrito al Administrador cualquier falta al presente Reglamento por parte de los residentes del respectivo condominio.

Artículo 108.- El Administrador deberá apercibir por escrito al condómino o residente que incurra en una falta que implique una violación a este reglamento y otorgará el derecho de réplica.

Artículo 109.- En caso de que el Condómino o sus residentes reincidan en la infracción que motivó el apercibimiento a que se refiere el artículo anterior, una vez recibido el reporte correspondiente se procederá a sancionar al Condómino o al posesionario titular de la unidad privativa aun tratándose de daños o faltas graves que puedan dar origen a acción penal o civil. En todo caso el condómino tendrá derecho de réplica por lo que contará con un plazo de 72 horas a partir de que le sea notificada la sanción, para presentar por escrito sus argumentos, mismos que el Consejo de Administración evaluará y emitirá el dictamen correspondiente donde reafirme o deponga la sanción impuesta. El dictamen será notificado al condómino. En caso de que el condómino en el plazo establecido no haga uso de su derecho de réplica, se considerará que el mismo acepta la sanción o sanciones impuestas.

Artículo 110.- Las sanciones a que se harán acreedores los condóminos por la violación a las disposiciones del presente reglamento, ya sea por su cuenta o por la de sus residentes, son las siguientes:

I.- Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que deriven en molestias o alteren la tranquilidad del Condominio, se considera que la infracción es leve, por lo que la sanción a cubrir será equivalente al importe de una cuota condominal vigente al momento de cometer la infracción. Se considera infracción leve la violación a los artículos: 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 63, 69, 70, 72, 76, 77, 89, 90, 93, 94 y 95.

II.- Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que comprometan la seguridad e integridad de los residentes y/o de sus bienes, o los bienes de uso común, así como que atenten contra la plusvalía del condominio; se considera que la infracción es grave, por lo que la sanción a cubrir será equivalente a 3 veces el importe de una cuota condominal vigente al momento de cometer la infracción sin menoscabo de la reparación del daño y/o la regularización de la situación que en su caso proceda. Se considera infracción grave la violación a los artículos: 25, 34, 35, 35 BIS, 47, 61, 62, 66, 67, 96, 99 y 105.

III.- De igual forma se considera infracción grave la reincidencia o la negativa para el pago de infracciones leves que hayan sido decretadas por el Consejo de Administración.

IV.- Cualquier falta al resto de las normas no contempladas en el inciso I e inciso II quedarán sujetas a la imposición de una multa que decidirá el Consejo de Administración, pero que en ningún caso podrá ser a una cuota condominal.

V.- En el caso de incidencia reiterada en la violación del Reglamento y la negativa al pago de las sanciones que le determine el Consejo de Administración, se estará a lo establecido en los artículos 32 Y 33 de este Reglamento. El pago de la sanción no autoriza la continuidad de la falta de respeto a la norma.

Artículo 111.- El condómino o su residente que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometan faltas, o bien viole de alguna manera el presente reglamento, además de las sanciones que se le impongan de acuerdo con el mismo, será responsable de la reparación de daños y perjuicios que cause a los demás condóminos del condominio o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que origine el acto u omisión.

Artículo 112.- Las sanciones que en su caso imponga el Consejo de Administración a los Condóminos y/o sus dependientes, no liberan a los mismos de las responsabilidades civiles o penales que procedan de conformidad al marco jurídico federal, estatal y municipal.

Artículo 113.- Cualquier situación no prevista por el Reglamento, será evaluada y resuelta por en primera instancia por la Asamblea de condóminos cuando la envergadura del caso así lo amerite, y de manera ordinaria el Consejo de Administración.

CAPÍTULO XI

De la Obligaciones Fiscales

Artículo 114.- Los CONDÓMINOS están obligados a pagar los impuestos, derechos, contribuciones y en general a cumplir con todas y cada de las obligaciones fiscales que les impongan las leyes respectivas, en lo que se refiere a su propiedad Exclusiva. En este condominio por las limitantes que se podrán imponer a un Administrador externo será responsabilidad del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN por medio del contador o Administrador que ellos determinen, cumplir con las obligaciones fiscales que correspondan al CONDOMINIO, debiendo cerciorarse de que se cumpla oportunamente con ellas. Les corresponde a CONDÓMINOS en forma individual el pago del impuesto predial sobre su propiedad particular y la parte que le corresponde sobre las áreas comunes, del servicio ubicado en la parte frontal de la vivienda de energía eléctrica, de los derechos por los servicios de agua y alcantarillado.

CAPÍTULO XII

De los Gravámenes

Artículo 115.- Los gravámenes son divisibles entre las áreas de propiedad particular que suman la totalidad del CONDOMINIO. Cada CONDÓMINO responderá sólo del gravamen que corresponda a su PROPIEDAD. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad entre los propietarios para responder de un gravamen sobre alguna propiedad particular se tendrá por no puesta.

Artículo 116.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las Escrituras de Traslación de dominio a cada condómino, el pago de cuotas y de las sanciones impuestas, gozan de garantía real sobre el bien que constituye la propiedad particular del CONDOMINIO. Por ello, el adeudo subsistirá en caso de traslación de dominio a cualquier tercero, y se podrá llegar hasta la subasta pública del inmueble para obtener el pago del gravamen.

Artículo 117.- Estos créditos se inscribirán a solicitud del ADMINISTRADOR certificada por el PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, en el Registro Público de la Propiedad. La inscripción de este gravamen en dicho Registro Público da derecho a todo interesado para obtener del ADMINISTRADOR y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes, la que sólo surtirá efectos si está suscrita por el Administrador o por el Presidente del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO XIII

De la Transformación o Extinción del Condominio

Artículo 118.- Si por causas naturales o supervenientes el Condominio se destruyere en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Bancaria; una mayoría que represente el 51 % de los votos de los Condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que

queden, con arreglo a las disposiciones legales, sobre construcción, planificación, desarrollo y regeneración urbana, y demás que fueren aplicables o en su caso, la venta.

Si la destrucción resulta menos a la proporción señalada en el párrafo anterior, dichos acuerdos deberán ser tomados por una mayoría del 75% de los votos.

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

Artículo 119.- En caso de ruina o antigüedad, una mayoría que represente el 51 % de los votos de los condóminos, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición de los bienes comunes o, en su caso, la venta siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

CAPÍTULO XIV

Casos y Condiciones para modificar este Reglamento

Artículo 120.- El presente reglamento podrá ser modificado en cualquier tiempo cuando así lo decidan los condóminos, dentro de Asamblea Ordinaria o Extraordinaria de condóminos, cuya convocatoria deberá de agotar los requisitos estipulados para tal efecto en el Capítulo 11 del presente Reglamento.

Artículo 121.- Para los efectos de Artículo anterior, en dicha asamblea los acuerdos para modificar cualquier Artículo o disposición del presente Reglamento, se deberán de tomar por mayoría de votos. En caso de empate, el presidente del Consejo de Administración tendrá voto de calidad a fin de desempatar la votación respectiva. En caso de que no esté presente en dicha asamblea el Presidente del Consejo de Administración, dicha facultada recaerá en quien funja en ese momento como presidente de la Asamblea referida.

Artículo 122.- Los acuerdos referentes a la modificación de cualquier Artículo del presente Reglamento o de los transitorios, deberán ser tomados por el 75% del total de los condóminos que conformen el presente condominio. En caso de que no asista tal porcentaje de condóminos a la Asamblea aquí mencionada, se deberá de recabar de manera fidedigna el acuerdo de los condóminos ausentes quienes deberán en forma auténtica manifestarse sabedores de los acuerdos en cita y los aprueben; en un plazo improrrogable de 30 días naturales posteriores a la asamblea de mérito.