



VILLAS del FRESNO

**Reglamento Interior y
del Régimen de Propiedad en
Condominio Conjunto:
Villas del Fresno**

ARTÍCULO 1.- El presente reglamento tiene por objeto regular los Regímenes de propiedad en condominio del Conjunto Urbano denominado "VILLAS DEL FRESNO". Conjunto Urbano, ubicado en Calle Dolores No.81 Colonia Visitación Municipio de Melchor Ocampo Estado de México, mismo que se encuentra sujeto dicho régimen de propiedad según autorización expedida por el Gobierno del Estado de México publicada en la Gaceta del Gobierno No. 61 de fecha 10 de abril de 2018, la que se agrega al apéndice de este reglamento.

ARTÍCULO 2.- Todos los condóminos (propietarios, inquilinos y cualesquiera otros residentes y usuarios) quedan sometidos y obligados en los términos de este reglamento, siendo responsables de los daños y perjuicios que ocasionen por su incumplimiento, aun en el caso de no ocupar personal o directamente su unidad exclusiva.

Para los efectos del presente reglamento se definen los siguientes términos:

I.- Ley: La Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México.

II.- Escritura constitutiva: Documento público mediante el cual se constituye un inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

III.- Bando Municipal: Reglamentación Interna del Municipio, cuya observancia es para todos los habitantes del Municipio de Melchor Ocampo.

IV.- Condominio: Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su reglamentación.

V.- Conjunto Habitacional: La agrupación de dos o más condominios, construidos en un solo predio; siempre que cada condominio conserve para sí áreas de uso exclusivo, y a su vez existan áreas de uso común para todos los condominios que integran el conjunto.

VI.- Condominio: Persona física o moral, que en calidad de copropietario que aproveche una unidad exclusiva de propiedad, así como aquella que haya celebrado contrato en el cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio.

- VII.- Unidad de propiedad exclusiva: El piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivos, que no sean áreas de uso común, conforme a lo establecido en la Escritura Constitutiva.
- VIII.- Bienes y áreas de uso común: Aquellas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y residentes, su uso está regulado por la Ley, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento Interno.
- IX.- Reglamento Interior del Condominio: Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria. en los que se establecen las normas internas de convivencia del Conjunto Habitacional. mismo que se hará constar en testimonio notarial.
- X.- Residente: Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal y aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva.
- XI.- Poseedor: Es la persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa a través de un contrato o convenio que no tiene calidad de condómino.
- XI.- Asamblea: Órgano máximo de decisión de un Condominio, integrado por la mayoría de los condóminos en el que se resolverán los asuntos de interés común y respecto a dicho condominio.
- XII.- Cuota Ordinaria: Cantidad Monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos de administración, mantenimiento de reserva, operación y de servicios no individualizados de uso común.
- XIII.- Cuota Extraordinaria: Cantidad Monetaria acordada por la Asamblea General para sufragar los gastos imprevistos o extraordinarios.
- XIV.- Las primeras cuotas para el mantenimiento de las áreas comunes: Son designadas conforme a la Ley, en la escritura constitutiva del condominio y/o por el Infonavit según sea el caso.
- XV.- Sanción: Multa o medida de apremio impuesta al condómino o poseedor que viole la Ley de Condominio, el Reglamento interno y demás leyes aplicables.

XVI.- Moroso: Es el condómino o poseedor que no ha cumplido con su obligación de pagar dos cuotas ordinarias o extraordinarias en el plazo establecido.

XVII.- Comisión de Supervisión y Vigilancia: órgano de control formado por los condóminos será electo por asamblea, cuyo cometido es vigilar, evaluar el desempeño del administrador, así como la ejecución de acuerdos y decisiones tomados en Asamblea General en torno a todos los asuntos comunes del condominio.

XVIII.- Comités: Están formados por condóminos que se organiza para realizar actividades que atienden algunos servicios complementarios ambientales, preventivos contra siniestros, promoción de la cultura condorninal en beneficio de la comunidad. Son instancias de autogestión, atemporales se conforman bajo objetivos concretos.

XIX.- Administrador Profesional: Es la persona física o moral, que se designa de conformidad con la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio.

XX.- Manual del propietario ó Reglamento interior del condominio: Conjunto de reglas que el condómino se encuentra obligado a hacer o respetar quedando en el entendido que respetará las normas referentes a las unidades de propiedad exclusiva y bienes y áreas de uso común siendo éste, complemento descriptivo de las leyes.

XXI.- Desarrollador: El titular de los derechos y obligaciones de la autorización del Conjunto Urbano denominado "Villas del Fresno".

Capítulo Segundo: Derechos y obligaciones de los condóminos

ARTÍCULO 3.- Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, el presente reglamento, la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Bando Municipal de Melchor Ocampo y las normas aplicables en la materia. El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, respecto del valor total de su unidad, tal como dichos valores aparecen en la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 4.- El destino General de cada vivienda será única y exclusivamente para uso habitacional, con excepción de los locales comerciales y el lote etiquetado como Centro Urbano Regional autorizados con tal uso por la autorización del Conjunto Urbano denominado "Villas del Fresno".

ARTÍCULO 5.- La situación y descripción de los bienes de propiedad privativa y de los bienes comunes que integran el conjunto constan en la Escritura Constitutiva, de la que forma parte este reglamento.

ARTÍCULO 6.- La aplicación de éste reglamento está descrito en el presente y aplica a los propietarios y poseedores de una propiedad privativa y/o locales al interior del conjunto urbano.

ARTÍCULO 7.- Las escrituras de compraventa de cada una de las localidades deberán contener este Reglamento Interno, debidamente certificado por notario público, inserto o agregado en su apéndice, y se hará constar que se entrega al adquirente de tales derechos y obligaciones una copia de este reglamento.

ARTÍCULO 8.- Para modificar el presente reglamento se requerirá acuerdo legalmente tomado por voto favorable de más del 75% de los condóminos en Asamblea General en la que estén presentes condóminos que representen por lo menos el 90% de la unidad. Dichos porcentajes serán necesarios ya sea que la Asamblea se reúna en virtud de primera o de ulterior convocatoria. Respetando las políticas de conservación de imagen y el concepto de desarrollo urbano conforme a proyecto designado por el Desarrollador.

Capítulo Tercero: Del régimen en condominio

ARTÍCULO 9.- Se denominará Condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia o a un elemento común sobre el cual tendrán un derecho exclusivo de propiedad, o frente a una vía pública.

ARTÍCULO 10.- El Condominio en su totalidad se divide en:

Bienes y áreas de uso común.- pertenecen a los condóminos de cada condominio.

Unidad de propiedad exclusiva.- son de uso de propiedad exclusiva de cada condómino.

ARTÍCULO 11.- Son bienes de propiedad común aquellas áreas que se señalen en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio.

ARTÍCULO 12.- El derecho de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad exclusiva, respecto del valor total de su unidad, tal y como dichos valores aparecen en la Escritura Constitutiva, y es inseparable del derecho de propiedad exclusiva por lo que sólo podrá ser enajenado, gravado o embargado conjuntamente con los bienes de propiedad privativa.

ARTÍCULO 13.- Cada condómino podrá usar de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales, de acuerdo con su destino y naturaleza original, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

ARTÍCULO 14.- El propietario de alguna de las localidades de propiedad singular y exclusiva, usará y dispondrá de ellas con las limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, la Escritura Constitutiva y los estatutos y este Reglamento.

Capítulo Cuarto: De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.

ARTÍCULO 15.- Los condóminos podrán usar, gozar y disfrutar de sus bienes de propiedad privada, de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento y la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y las disposiciones municipales aplicables.

ARTÍCULO 16.- El uso y destino de las viviendas será única y exclusivamente habitacional a excepción de los locales comerciales y estos no podrán ser utilizados de casa- habitación.

ARTÍCULO 17.- Los espacios destinados a andadores y escaleras en el caso de los condominios verticales forman parte del área común, por lo tanto no podrán ser techadas ni usarse para almacenar en ellas bicicletas o cualquier otro objeto.

ARTÍCULO 18.- Cada condómino usará su propiedad individual en forma ordenada y tranquila, y por lo tanto no podrá destinarla a usos ilegales, no haciéndola servir a objeto distinto al de habitación familiar. Ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones. Aún en el interior de su vivienda que perturben la tranquilidad de los condóminos o que comprometan la solidez, seguridad, salubridad y comodidad del Condominio.

ARTÍCULO 19.- Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.

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

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

ARTÍCULO 20.- Se tiene estrictamente prohibido construir o ampliar la vivienda si no se tienen los permisos correspondientes como lo son: el visto bueno del área de post-venta, el visto bueno del administrador profesional, así como la licencia de construcción que otorga la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Melchor Ocampo, Estado de México.

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

- En ningún caso se podrá construir, techar o delimitar con ningún material el área de estacionamiento de ningún condominio.

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

ARTÍCULO 21.- El incumplimiento de lo previsto en los artículos 17 y 18 de este reglamento, obligará al infractor de estas disposiciones al pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate. Además será responsable del pago de los daños y perjuicios que resulten y podrá ser sancionado en los términos de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el presente reglamento, y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 22.- No deben cancelarse o modificarse las medidas de las puertas de entrada originales a las viviendas y los locales de propiedad exclusiva que den frente a las áreas comunes.

ARTÍCULO 23.- Asimismo, queda prohibido cambiar el color o tonalidad de la cara exterior de las puertas de las viviendas y los locales de propiedad exclusiva que den frente a las áreas comunes.

ARTÍCULO 24.- Los condóminos deberán mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones que pertenezcan a su vivienda y las que se encuentren fuera de la misma.

ARTÍCULO 25.- No se podrá instalar o almacenar en el inmueble o fuera de él ningún equipo, maquinaria o sustancia que causen o puedan causar peligro, insalubridad o molestia.

ARTÍCULO 26.- Las rampas para personas con capacidades diferentes no deberán ser obstruidas por ningún objeto o vehículo. De hacer caso omiso, se gestionará a las autoridades competentes al retiro y sanciones respectivas.

ARTÍCULO 27.- Los condóminos no harán, ni dejarán hacer por persona que ocupen sus viviendas permanentes o transitoriamente nada que pueda dañar el buen aspecto y prestigio del Condominio. Serán responsables de los daños y perjuicios que causen al inmueble por sí mismos o por personas que de ellos dependan, laboren o asistan a su vivienda; dicha responsabilidad subsistirá aun cuando hagan abandono de sus derechos o renuncien al uso de determinados bienes comunes.

ARTÍCULO 28.- Los condóminos sólo podrán sellar, pintar, decorar o modificar las fachadas o paredes exteriores de sus viviendas, cuando exista acuerdo con la Asamblea General. Los condóminos que por alguna razón tuvieran la necesidad de llevar a cabo

la protección de los vanos de puertas y ventanas, se someterán al diseño dado en el manual de propietario, obligándose a no contra venir dicho diseño, con objeto de lograr uniformidad y buena apariencia del conjunto urbano.

ARTÍCULO 29.- Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble, y si es necesario, a juicio del Administrador, deberán permitir el acceso a sus viviendas a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones de ductos que atraviesan respectivamente varias viviendas.

ARTÍCULO 30.- Cualquier persona al interior del conjunto urbano, no podrá obstaculizar cualquier acceso, vialidad, pasillo ó área común que dificulte su libre tránsito, ni deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre bienes comunes.

ARTÍCULO 31.- Los condóminos serán responsables cuando, por descuido, error o irresponsabilidad cause daño a otras viviendas, por ejemplo el dejar las llaves de baño abiertas ocasionando inundaciones en las viviendas colindantes, el responsable deberá reparar a su costa los daños ocasionados.

ARTÍCULO 32.- Queda prohibido tener mascotas y animales de cualquier especie en el conjunto urbano incluyendo el área privativa, de acuerdo a la Ley que Regula la Propiedad en Condominio del Estado de México, toda vez que afectan directa e indirectamente la salubridad, tranquilidad, seguridad y sana convivencia.

ARTÍCULO 33.- Los condóminos son responsables directos de sus viviendas, las deben ocupar desde el momento en que se les entrega formalmente y serán responsables también de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones y condiciones impuestas por la escritura constitutiva del Condominio, la Ley que Regula la Propiedad en Condominio del Estado de México, el presente reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 34.- El tendido de la ropa sólo podrá hacerse en las áreas destinadas para este fin, que son los patios de tendido ubicadas en la parte posterior de las viviendas. Queda estrictamente prohibido hacerlo en las áreas exteriores tales como balcones, cocheras, azoteas y cualquier área que no esté destinada para dicho uso.

ARTÍCULO 35.- Solamente podrán colocarse cortinas o persianas al interior de los vidrios, nunca en la zona exterior.

ARTÍCULO 36.- Las azoteas no podrán ser utilizadas para almacenar o guardar objetos de ninguna clase, deberán permanecer limpias y libres de todo objeto.

ARTÍCULO 37.- El volumen de la música al interior de la vivienda deber de ser moderado para que sea disfrutado por la familia que en ella habita, para reuniones o fiestas se deberá bajar el volumen de lunes a jueves a partir de las 21:00 horas. Y Viernes y Sábados a partir de las 12:00 a.m.

ARTÍCULO 38.- El horario de permanencia en las áreas de equipamiento urbano y áreas comunes en general será de las 7.00 a.m. a las 22.00 horas todos los días de la semana, a fin de llevar una sana convivencia al interior del conjunto urbano. La vigilancia se encuentra facultada para solicitar a los usuarios el retiro de estas áreas fuera del horario permitido.

ARTÍCULO 39.- Se deberá de respetar en todo momento los cajones de estacionamiento que son áreas de uso privado de cada propietario por lo que no deberá de ser ocupado por otro condómino, tanto en condominios horizontales como verticales.

ARTÍCULO 40.- Se deberá de respetar el uso de los cajones de estacionamiento para visitas y no deberán de ser ocupados por los condóminos y residentes. Los condóminos deberán utilizar su cochera correspondiente la administración y la vigilancia se encuentran facultadas para solicitar el retiro con grúa con costo a cargo del condómino infractor de esta disposición. Sin responsabilidad civil o penal para la administración y el servicio de vigilancia en turno.

ARTÍCULO 41.- La administración y la vigilancia cuentan con facultades para solicitar el servicio de grúa, en caso de contar con autos abandonados en las calles internas del conjunto urbano, obstruyendo cocheras de algún vecino, o en cajones de estacionamiento de visitas que tengan más de tres días sin moverlos de esta área. Sin responsabilidad civil o penal para la administración y el servicio de vigilancia.

ARTÍCULO 42.- Evitar colocar cualquier publicidad, en áreas de su condominio como en el conjunto urbano. Queda estrictamente prohibido denostar a cualquier persona en sus derechos u obligaciones mediante el uso de dicha publicidad. Asimismo se evitara colocar cualquier publicidad, propaganda en su unidad privativa externa o interna así como en el condominio que haga referencia al arrendamiento o venta del inmueble, así mismo cualquier tipo de oferta, producto o servicio.

ARTÍCULO 43.- Las controversias que surjan entre los condóminos con motivo del ejercicio de sus derechos en el Condominio, o las quejas que se tengan contra de algún condómino deberán someterse al conocimiento del Administrador quien desde luego procurará resolverlas buscando la mayor integración, organización y desarrollo de la comunidad. En caso de que no se logren solucionar, se tumara a las autoridades competentes.

ARTÍCULO 44.- Cada condómino deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad privada. Si las reparaciones son para varias viviendas, éstas correrán únicamente a cargo de los condóminos cuyas propiedades sean las afectadas.

ARTÍCULO 45.- En caso de que el condómino requiera colocar en su vivienda antenas de TV satelital, equipos de aire acondicionado, equipos de calefacción, calentadores solares, tanques de gas estacionario, o cualquier otro mueble o equipo de instalación complementaria en azotea, éstos deberán quedar preferentemente ocultos de tal manera que no sean visibles desde la vialidad interna de la unidad condóминаl, y en caso de requerirse, se deberán habilitar elementos arquitectónicos tales como muretes o pretilles de mayor altura. los cuales deberán manejar los mismos acabados previstos para la vivienda, a fin de mitigar el impacto visual negativo que dichos elementos provoquen incluidas las visuales frontales, laterales y posteriores de la vivienda.

Artículo 46.- El condómino deberá considerar que también las bardas de colindancia traseras de su área privativa son compartidas con otros condóminos, por lo que será responsabilidad de los condóminos colindantes con dicho elemento el no dañarlo ni afectarlo estructuralmente, o utilizarlo de manera arbitraria exclusivamente para su conveniencia.

ARTÍCULO 47.- Cada propietario deberá de pagar los impuestos derivados de la adquisición del inmueble desde el momento de la firma de su escritura individual, de acuerdo a la normatividad de la institución que se encuentre a cargo de dichos servicios.

ARTÍCULO 48.- Cada condómino pagará de forma independiente los servicios de agua, drenaje, luz, alumbrado público, teléfono, gas y cualquier otro que utilice en forma exclusiva.

ARTÍCULO 49.- En caso de que los condóminos den en arrendamiento sus viviendas, deberán incluir en el contrato una cláusula por la que el arrendatario se obligue a cumplir con lo establecido en la escritura en que se constituyó el régimen de condominio, en el contrato mediante el cual el condómino adquirió su carácter de propietario. Deberá anexar una copia de este Reglamento Interno, al contrato de arrendamiento. Antes de que una

vivienda sea ocupada por su arrendatario, el propietario deberá entregar a la Administración una copia del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 50.- El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso, convendrán entre sí, quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos, y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas de Condóminos que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

ARTÍCULO 51.- En los términos de la Ley, queda expresamente prohibido a los condóminos dar en arrendamiento o vender aisladamente una parte de sus viviendas, ya sea una pieza, o una recámara, o el cajón de estacionamiento que le corresponda, etc.

ARTÍCULO 52.- Son derechos de los Condóminos.

- I. Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad exclusiva.
- II. Participar con voz y voto en las asambleas. No se tendrá derecho a voto, si no se encuentra al corriente de sus pagos de cuotas de administración, mantenimiento o cualquiera otra extraordinaria.
- III. Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y en forma adecuada, las áreas de uso común del condominio o de equipamiento del Conjunto Urbano.
- IV. Formar parte del comité de vigilancia siempre y cuando se encuentre al corriente de sus pagos de administración, mantenimiento o cualquiera otra extraordinaria.
- V. Solicitar a la administración información respecto al estado que guardan los fondos de mantenimiento, administración y reserva.
- VI. Acudir a las mesas de arbitraje a solicitar su intervención por violaciones a la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México, el Reglamento Interior de Condominio, por autoridades o particulares.
- VII. Jugar con balón en las instalaciones previstas para este fin.
- VIII. Todos los condóminos, residentes y habitantes podrán utilizar las instalaciones y equipamiento urbano, los jardines vecinales, áreas deportivas en los horarios establecidos en este reglamento.
- IX. Cada condómino, residente, visitante están obligados a conservar y a mantener las instalaciones en perfecto estado, en caso de que se sorprenda a alguna persona haciendo mal uso, deteriorando la imagen, y en su caso ocasionando algún daño a las instalaciones serán acreedores de las consecuencias legales de sus actos.

ARTÍCULO 53.- Cada condómino usará la unidad de propiedad en forma ordenada y pacífica, por lo que le está prohibido.

- I. Destinarla a usos distintos al fin establecido en la escritura constitutiva, y contratos correspondientes a la adquisición del inmueble.
- II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos o incurrir en omisiones que produzcan efectos semejantes.
Aún en el interior de su propiedad, realizar todo acto que impida o haga menos eficaz la operación, obstaculice o dificulte el uso de las instalaciones comunes y servicios generales, estando obligados a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento sus propios servicios.
- III. Construir, delimitar, enajenar o techar las áreas de estacionamiento o de uso común con edificaciones o con algún material.
- IV. En el caso de inmuebles de uso comercial, destinarlos al uso distinto al autorizado, siempre y cuando este sea de los permitidos por el respectivo Plan de Desarrollo Urbano.
- V. Usar y gozar de forma exclusiva los bienes comunes, servicios e instalaciones generales.
- VI. Ocupar el área de estacionamiento de otro condómino.
- VII. Generar ruidos y alteraciones a la paz o que afecten a la seguridad de las personas o bienes de los demás condóminos.
- VIII. Realizar actividades nocturnas que pudiendo hacerse de día, causen molestia o no permitan el descanso de los demás condóminos.
- IX. Jugar con balón al interior de los claustros, solo podrán hacerlo con pelota.
- X. En caso de realizar un daño y perjuicio a las instalaciones generales y equipamiento urbano, deberán pagar a la administración los daños ocasionados, si el usuario fuere un visitante, el condómino propietario será el responsable de los daños.
- XI. No se permitirá el acceso al equipamiento urbano, ni uso de las áreas comunes a todo condómino, residente o visitante que se encuentre bajo los efectos de alguna sustancia tóxica o bajo los efectos de alcohol, ya que pueden atentar contra la tranquilidad y seguridad de los demás usuarios.
- XII. Introducir o portar armas de fuego en el interior del conjunto urbano, exceptuando aquellas que por naturaleza de sus actividades con la autorización necesaria, emitida por las autoridades correspondientes, así como realizar actividades peligrosas para cualquier persona o bien. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se prohíbe accionar armas de fuego y fuegos artificiales.

El infractor de estas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar las instalaciones o restablecer los servicios de que se trate, estará

obligado a dejar las acciones mencionadas, así mismo responderá por los daños y perjuicios que resulten, lo anterior con independencia de la sanción que se aplique.

Capítulo Quinto: De las viviendas al interior del conjunto urbano

ARTÍCULO 54.- Cuales quiera división que separen entre si las viviendas que integran este condominio, serán propiedad común sólo de los condóminos colindantes. No obstante lo anterior, las tuberías de agua, gas, electricidad y cualesquiera otras instalaciones que se encuentren en dichas divisiones, pertenecerán solo al condómino de la casa, al que en forma exclusiva beneficien.

ARTÍCULO 55.- Los condóminos deberán permitir la ejecución de las reparaciones que sean necesarias en las partes comunes del inmueble y si es necesario, a juicio del administrador, deberán permitir el acceso a sus viviendas a los técnicos, contratistas y obreros encargados de llevarlas a cabo, especialmente en lo que se refiere a las instalaciones de duetos que atraviesan respectivamente varias viviendas.

ARTÍCULO 56.- Los condóminos podrán hacer obras y reparaciones en el interior de su vivienda, pero les estará prohibida toda innovación o modificación que altere la estructura, muros de cualquier tipo u otros elementos esenciales de los inmuebles o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad, dichas especificaciones serán otorgadas por el desarrollador.

ARTÍCULO 57.- Ningún ocupante del inmueble podrá estorbar las entradas, vestíbulos, escaleras y circulaciones, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos ni deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre bienes comunes.

ARTÍCULO 58.- Cada condómino deberá efectuar, bajo su exclusivo cargo, todas las reparaciones que requiera su propiedad privada. Si las reparaciones son para varias viviendas, éstas correrán únicamente a cargo de los condóminos cuyas propiedades sean las afectadas, con excepción de aquellas que sean provocadas por un condómino en particular, mismo que deberá de cubrir los daños ocasionados a sus vecinos.

ARTÍCULO 59.- Para que una obra o reparación en los bienes comunes pueda ser hecha en forma eficaz, resultase necesario hacer también obras o reparaciones en una o más viviendas, las obras o reparaciones en éstas deberán ser hechas por sus respectivos

condominios y por su exclusiva cuenta. Si los condóminos no las hicieren, las hará el Administrador General, y les serán cargados a su cuenta los gastos necesarios para tal efecto. La previa aprobación de dichas obras y gastos la realizará el administrador con las personas que en su momento se designe en la Asamblea que corresponda.

ARTÍCULO 60.- Los condóminos que tengan un cajón de estacionamiento privativo, no podrán modificar el uso y destino de las áreas destinadas para tal efecto, ni colocar rejas, mallas o cualquier otro tipo de cercado en el perímetro de las mismas.

ARTÍCULO 61.- Los condóminos de las viviendas aledañas no podrán ocupar para su uso exclusivo o beneficio en forma alguna las azoteas. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

ARTÍCULO 62.- En los condominios serán obligatorios para los respectivos condóminos y por su cuenta, las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos, paredes u otras divisiones entre locales colindantes. En los condominios de construcción vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sótanos, serán por cuenta de todos los condóminos, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

ARTÍCULO 63.- Para la instalación de herrería y techumbre de patios de servicio en la planta baja, se sujetarán al prototipo del conjunto urbano, mismo que se entregará en su manual de propietario.

ARTÍCULO 64.- En caso de contar con terrenos excedentes incluidos en su escritura individual de compra venta, estas áreas se podrán delimitar conforme al proyecto aprobado para estas áreas, incluido en su manual de propietario.

ARTÍCULO 65.- En ningún caso se aceptaran materiales, basura, ni escombros productos de los trabajos de remodelación, ampliación o construcción, en los pasillos, escaleras, área de desplante y azotea, estos tendrán que ser depositados dentro del área privativa de la construcción en proceso.

ARTÍCULO 66.- Durante el proceso de modificación a la unidad privativa se deberá trabajar solo en horas hábiles es decir desde las 8:00 hasta las 18:00 hrs. De lunes a viernes y sábados de 8:00 a.m. a 14:00 p.m. Los domingos y días festivos no se permite trabajar.

Después o antes de este horario no se podrán realizar trabajos, con el propósito de permitir el descanso de los condóminos colindantes.

ARTÍCULO 67.- Durante el proceso de modificación a la unidad privativa, el condómino deberá de cuidar el no dañar instalaciones u otros elementos comunes. En el caso de que esto sucediera el condómino será el responsable de cubrir los gastos que genere por la reparación del daño.

ARTÍCULO 68.- En caso de generar material producto de la modificación a la unidad privativa como tierra, escombro, troncos o ramas productos de la construcción, el condómino u ocupante deberá recolectarlo y llevar a los depósitos municipales especiales, siendo esto responsabilidad del propio condómino u ocupante.

ARTÍCULO 69.- Queda estrictamente prohibido realizar mezclas de cemento o de otros materiales para la construcción sobre vialidades, el área de desplante, escaleras, pasillos y azoteas. Así mismo queda prohibido dejar equipo o maquinaria de construcción en dichas áreas.

ARTÍCULO 70.- El propietario u ocupante serán responsables de que todo el personal relacionado con la obra observe buena conducta y respeto hacia los demás durante la permanencia en el condominio.

ARTÍCULO 71.- Ningún ocupante del inmueble podrá estorbar las entradas, vestíbulos, escaleras y circulaciones, dejando en ellos objetos que dificulten el tránsito de personas o vehículos ni deberán efectuar actos que pretendan el uso individual sobre bienes comunes.

ARTÍCULO 72.- En los cajones de estacionamiento, no se podrán modificar el uso y destino de las áreas destinadas para tal efecto.

ARTÍCULO 73.- Serán por cuenta de todos los condóminos las obras que requieran los techos en su parte exterior, así como la reparación de desperfectos ocasionados por sismos, hundimientos diferenciales o por cualquier otro fenómeno natural.

ARTÍCULO 74.- El condómino u ocupante, en su caso, deberá dar periódicamente el mantenimiento adecuado a la fachada de su área privativa, con el fin de mantener la

armonía y frescura de la imagen arquitectónica del condominio. Así mismo, será responsabilidad del condómino u ocupante dar mantenimiento en conjunto de las áreas comunes.

ARTÍCULO 75.- Los propietarios de las viviendas se sujetaran a todas las normas de este reglamento en forma enunciativa pero no limitativa.

Capítulo Sexto: De los gastos comunes, gravámenes y contribuciones

ARTÍCULO 76.- Cada condómino se obliga a pagar las cuotas comunes que establezca la Asamblea, (exceptuando la primera cuota que será establecida de conformidad con el Art. 30 de la Ley), para constituir el fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración. Así como las cuotas que sirvan para formar el fondo de reserva, que será destinado a cubrir los gastos de materiales y herramientas, para la operación del condominio. El monto de la cuota calculado con base al porcentaje que le corresponda sobre los bienes de propiedad común que se precisan en la escritura constitutiva; de acuerdo al presupuesto que apruebe la Asamblea y la forma que determine para su pago este Reglamento. Exceptuando la primer cuota de administración y mantenimiento en cuyo caso será establecida en el presupuesto de ingresos del conjunto urbano.

ARTÍCULO 77.- Son gastos comunes:

- a) Los impuestos, derechos, multas y cooperaciones no individuales de los que sean causantes los condóminos en forma colectiva.
- b) Los gastos de mantenimiento de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble.
- c) Los gastos de agua, energía eléctrica, y generales de todas las áreas comunes, Zona deportiva, Jardines vecinales y áreas verdes.
- d) Los sueldos, prestaciones y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes del inmueble y las correspondientes cuotas del seguro social, infonavit y demás que las leyes establezcan.
- e) Las erogaciones por utensilios, herramientas y equipos necesarios para el mantenimiento; limpieza y servicio del inmueble.
- f) Los pagos hechos a operarios, empresas o profesionistas que intervengan en la gestión y arreglo de asuntos del conjunto urbano.
- g) Los gastos de la oficina del administrador, incluyendo en su caso, el costo y mantenimiento de mobiliario y equipo que éste requiera para el desempeño de su cargo.

- h) El pago de servicios de intercomunicación, y comunicación entre condóminos y administración.
- i) El costo de los implementos y equipo para la limpieza y cuidado de las partes comunes.
- j) Las primas de seguros relativos a bienes comunes, ya que las correspondientes a cada casa serán a cargo del Condominio respectivo.
- k) En general los gastos de conservación, reparación y mantenimiento de los bienes y servicios comunes y los demás que tengan ese carácter conforme a la Escritura Constitutiva, éste Reglamento, la Asamblea y las contenidas en la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y las disposiciones locales aplicables.

ARTÍCULO 78.- Las obras necesarias, para mantener el inmueble en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen eficazmente, serán coordinadas por el Administrador sin necesidad de acuerdo previo de los condóminos y con cargo al presupuesto de gastos aprobados.

ARTÍCULO 79.- La Asamblea aprobará el presupuesto anual de egresos, que deberán incluir la constitución de un fondo destinado a los gastos de administración y mantenimiento, cuotas extraordinarias y otro fondo de reserva para la adquisición, reparación y reposición de implementos, maquinaria y equipos para la unidad de Condominio a que este reglamento se refiere exceptuando, las primeras aportaciones para la constitución de ambos fondos, que serán determinadas en la escritura constitutiva del condominio.

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

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

Capítulo Séptimo: De las cuotas de administración y mantenimiento

ARTÍCULO 80.- Las cuotas de mantenimiento y administración deberán de cubrirse dentro de los primeros cinco días de cada mes sin previo aviso, a partir del 6 día de cada mes se cobrará un interés moratoria del 5% y una pena convencional de \$20.00 (Veinte pesos 00/100 M.N.) mensuales sobre el monto de la cuota, hasta dos cuotas vencidas.

A partir del tercer mes de cuota vencida se aplicara una pena convencional de \$50.00 (Cincuenta pesos 00/100 M.N). Por cada mes que se encuentre en mora, más

gastos de cobranza que se cuantificaran en forma oportuna, toda vez que dicho monto no excede el 1% del valor total del inmueble conforme al tercer párrafo del artículo 30 de la Ley.

Restricción de voto en las Asambleas, a falta de pago de dos cuotas de mantenimiento, cuota extraordinaria o fondo de reserva. Al momento de no cumplir con lo anterior al cuarto mes de mora, se le notificará al Síndico Municipal con quien se gestionará los pagos de mantenimiento atrasados, las multas por mora y las sanciones económicas que correspondan de acuerdo al Bando Municipal de Melchor Ocampo.

La cuota de mantenimiento se deberá de mantener vigente y se actualizará de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) o a la Unidad de Medida y Actualización (UMA), lo que resulte mayor o en su caso el incremento que se acuerde por la Asamblea General de Condóminos.

ARTÍCULO 81.- De conformidad con el Código Administrativo del Estado de México Artículo 5.58 Los condóminos contarán con conexiones únicas a las redes de infraestructura: La operación y mantenimiento de vialidades, obras de infraestructura y equipamiento Escolar, así como de los servicios urbanos al interior del Conjunto Urbano, correrá a cargo de municipio de Melchor Ocampo a partir de la firma del Acta de Entrega-Recepción de obras de Urbanización, Equipamiento e Infraestructura. La operación y mantenimiento de los Equipamientos: Zona Deportiva, Jardines Vecinales y Áreas verdes de uso común correrá a cargo de los condóminos, para la realización de estos si la administración no contara con fondos suficientes, deberá prorratear entre todos los condóminos el costo de estas reparaciones.

ARTÍCULO 82.- De conformidad con el Art. 30 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en el Estado de México. El condómino que adquiriera una vivienda, al momento de recibirla, deberá de cubrir el Fondo de Administración y Mantenimiento, equivalente a un mes de cuota de mantenimiento de acuerdo al prototipo de su vivienda, en la oficina de administración, como pago inicial de operaciones.

ARTÍCULO 83.- De conformidad con el Art. 30 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en el Estado de México. Se estipularán de acuerdo al derecho que tiene el Desarrollador en términos de la ley en la materia para garantizar la conservación de las áreas comunes, las cuotas de administración y mantenimiento, se establecerán con base al valor comercial del inmueble tomado el día de la determinación y no podrán ésta exceder el 1% del valor del mismo.

El día de la recepción de su vivienda se entregará a cada propietario el alcance y destino de las cuotas de administración y mantenimiento, para la conservación de las áreas comunes.

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

ARTÍCULO 85.- Las cuotas para gastos comunes que los condóminos no cubran puntualmente, se debe aplicar el interés que establece la ley condominal, pudiendo hacerse efectivo a través del administrador o comité de administración por acuerdo de la asamblea General o en su caso por la mesa de arbitraje, siempre que la promoción sea suscita por el administrador o por el presidente de la mesa directiva, acompañada de los recibos pendientes de pago, así como copia del acta de asamblea en que se hayan determinado las cuotas.

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

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

ARTÍCULO 86.- La reparación de los vicios ocultos en áreas comunes, cuyo saneamiento no sea posible exigir a otra persona, se pagará por los condóminos en la proporción que a cada uno corresponda según la Escritura Constitutiva, debiendo acordarse la reparación por el voto mayoritario de la asamblea.

ARTÍCULO 87.- Los gastos que, sin ser necesarios, la administración autorizara el gasto mediante acuerdo de la asamblea, y los que mejoren el aspecto del mismo, podrán efectuarse con la autorización de la administración y la comisión de condóminos.

ARTÍCULO 88.- En caso de falta o ausencia del administrador, los condóminos no podrán tomar acciones que correspondan a la administración, ni realizar obras o modificaciones en los bienes comunes.

ARTÍCULO 89.- Las obras que requieran los techos, pisos, paredes o muros medianeros serán por cuenta de los condóminos propietarios de las viviendas afectadas.

ARTÍCULO 90.- Cuando se causen gastos por adaptaciones o servicios comunes que beneficien a los condóminos en proporciones diversas, su costo deberá repartirse en relación con el beneficio que cada uno de ellos obtenga. Se establece que cuando dichos gastos sean originados por obras relacionadas exclusivamente en partes comunes de alguna área del Condominio, tales gastos serán repartidos entre los propietarios de las viviendas localizadas en esa misma área del Condominio.

ARTÍCULO 91.- Queda estrictamente prohibido que cualquier condómino realice actos inherentes a las funciones de administración, el Administrador deberá acudir a las autoridades competentes para notificar esta situación, y dar aviso a los condóminos para tomar las medidas preventivas y correctivas necesarias.

ARTÍCULO 92.- La renuncia que haga un condómino respecto de los derechos de gozar o usar los bienes, servicios o instalaciones de uso común, no es causa excluyente para cumplir con las obligaciones que impone la Ley en la materia, la Escritura Constitutiva y el presente Reglamento General de Condominio y demás disposiciones legales aplicables.

Capítulo Octavo: De la asamblea

ARTÍCULO 93.- La Asamblea de condóminos es el órgano supremo del Condominio y se constituye con la reunión de los condóminos en los términos que prevé la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y de este Reglamento, y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 94.- Cada condómino gozará de un voto, independientemente del porcentaje de valor que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del Condominio.

ARTÍCULO 95.- Se suspenderá a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre su derecho a voz, previa notificación al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga en los siguientes casos.

- I. Por falta de pago de dos cuotas de mantenimiento y administración, y el fondo de reserva.
- II. La falta de pago de una cuota extraordinaria de acuerdo a los plazos establecidos.
- III. Cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condominio y éste no haya sido cubierto.

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

ARTÍCULO 96.- Cuando la asamblea ordinaria se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerirá de una asistencia del 75% de los condóminos, cuando se realice en segunda convocatoria el quórum se integrará con la mayoría simple del total de los condóminos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarara legalmente instalada con los condóminos que asistan y las resoluciones se tomaran por mayoría simple, la votación será personal, nominal y directa.

ARTÍCULO 97.- Las Asambleas de Condóminos se registrarán en cuanto a su forma de convocar quórum de asistencia, votaciones, etcétera. Por lo dispuesto en el artículo 28 de Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de México y el presente Reglamento.

ARTÍCULO 98.- El administrador, y los miembros de la comisión de supervisión, no podrán votar en los casos en que se discuta la probable responsabilidad en que hubieren incurrido con motivo de su actuación, teniendo desde luego derecho a manifestar lo que estimen pertinente.

ARTÍCULO 99.- Los condóminos pueden hacerse representar en la Asamblea por medio del apoderado que acredite su carácter con carta poder debidamente requisitada, con un máximo de dos representaciones, por condómino.

ARTÍCULO 100.- Las Asambleas serán generales de grupo y sección, las que deberán celebrarse por lo menos una vez al año; sin embargo, podrán celebrarse cuantas veces sean convocadas conforme a los dispuesto en la Ley de la materia.

ARTÍCULO 101.- Las determinaciones y acuerdos tomados por la asamblea obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes.

ARTÍCULO 102.- Las Asambleas generales tendrán las siguientes facultades:

- a) Nombrar, ratificar ó remover libremente al Administrador, excepto a los que funjan el primer año, que serán designados por el Desarrollador en virtud de que es el otorgante de la Escritura Constitutiva del Condominio.
- b) Determinar las responsabilidades frente a terceros del Administrador por actos realizados con motivo de su cargo.

- c) Resolver sobre la clase y monto de la garantía que debe otorgar el Administrador respecto al fiel desempeño de su cargo.
- d) Examinar y en su caso, aprobar el estado de cuenta anual que somete el Administrador a su consideración.
- e) Discutir y en su caso, aprobar el presupuesto de egresos para el año siguiente.
- f) Establecer las cuotas a cargo de los condóminos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, así como al fondo de reserva, para la adquisición o reposición de instrumentos y maquinaria.
- g) Promover lo procedente ante las autoridades competentes, cuando el administrador infrinja la ley de la materia, este Reglamento, la Escritura por la cual se transmite la propiedad del Condominio ó cualquier otra disposición legal aplicable.
- h) Auxiliar al Administrador para el mejor cumplimiento de su cargo.
- i) Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidas dentro de las funciones conferidas al administrador.
- j) Designar al Presidente de debates, y escrutadores para efectuar las asambleas. Modificar la Escritura Constitutiva del Condominio y este Reglamento, cumpliendo las condiciones que se prevén en dichos documentos, dentro de las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 103.- Corresponde a las Asambleas de grupo determinar el monto de los gastos especiales que se realicen en áreas comunes que sólo beneficien a un grupo de condóminos.

ARTÍCULO 104.- Para la celebración de las Asambleas Extraordinarias en primera convocatoria, se requerirá un quórum del 50% más uno de los condóminos, y en segunda convocatoria, el quórum se integrará por cualquier número de condóminos que asista, y las resoluciones se tomarán por mayoría de los presentes; entre la primera y segunda convocatoria mediaran 30 minutos. Excepto en los casos en que conforme este Reglamento o a la Ley de la Materia se requiera de alguna mayoría especial.

ARTÍCULO 105.- En todas las Asambleas fungirá como secretario de las mismas el Administrador quien levantará las actas en un libro especial. Dichas asambleas serán autorizadas por el Administrador y el Presidente de Asamblea.

ARTÍCULO 106.- El secretario tendrá siempre a la vista de los acreedores hipotecarios el Libro de Actas.

ARTÍCULO 107.- Las determinaciones legalmente tomadas por la mayoría en la Asamblea obligarán a todos los condóminos, aún a los ausentes o disidentes.

Capítulo Noveno: Del administrador

ARTÍCULO 108.- El Administrador es la persona física o moral nombrada por elección en la Asamblea, excepto el primer administrador que será nombrado por el Desarrollador.

ARTÍCULO 109.- En caso de que la Asamblea General de Condóminos opte por la auto-administración, se requerirá de un quórum que el 75% del total de los condóminos estén de acuerdo y en todo caso se elegirá una mesa directiva de acuerdo a lo dispuesto por la Ley y este reglamento.

ARTÍCULO 110.- El Administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el desarrollo; y tendrá las facultades de apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pudiendo absolver posiciones.

ARTÍCULO 111.- Las medidas que adopte y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades obligarán a todos los condóminos, a menos que el 75% de la Asamblea General de Condóminos las modifique o revoque.

ARTÍCULO 112.- Corresponde al Administrador:

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

h) Verificar que se entreguen los recibos a cada uno de los condóminos por las cantidades que hayan aportado para los fondos de mantenimiento y administración y de reserva.

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

ARTÍCULO 113.- El Administrador podrá ser libremente removido, en cualquier tiempo, por acuerdo del 75% de condóminos propietarios y dicha decisión deberá tomarse en la Asamblea General, cuando no de cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

ARTÍCULO 114.- El Administrador será solidariamente responsable con los que le hayan precedido por las irregularidades en que hubiesen incurrido estos, si conociéndolas no la denuncia a más tardar en siete días hábiles, notificando a la asamblea convocada de inmediato.

ARTÍCULO 115.- El Administrador estará plenamente facultado para exigir el cumplimiento del pago de las cuotas a los Condóminos y Propietarios de las Viviendas podrá ejercer las acciones judiciales o extrajudiciales que se deriven de la Ley o de cualquier otro ordenamiento aplicable, incluyendo, en su caso la solicitud de intervención de las autoridades

municipales competentes de conformidad con los reglamentos o autorizaciones municipales conducentes.

SEGUNDA SECCIÓN DEL COMITÉ DE SUPERVISIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 116.- El comité de vigilancia se integrará por lo menos por tres personas, y serán designadas por la Asamblea de Condóminos, excepto la o las que funjan por el primer año, que serán nombradas por el Desarrollador.

ARTÍCULO 117.- Cada unidad condominal podrá contar con tres comités básicos mismos que serán los siguientes: Comité Deportivo, Ecológico, y de Seguridad Vecinal. Para luego el presidente de cada condominio los represente en la designación de los presidentes de esos tres comités.

ARTÍCULO 118.- Los miembros del Comité de Vigilancia, deberán de ser propietarios, habitar la propiedad y estar al corriente en sus cuotas de mantenimiento.

ARTÍCULO 119.- Corresponde a la Comisión de Supervisión y Vigilancia:

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

Capítulo Décimo: De las sanciones

ARTÍCULO 120.- La contravención a lo dispuesto en el Art. 4 del presente reglamento, causará una pena convencional diaria por la cantidad de \$ 2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M. N.), misma que es adicional a la gestión con las autoridades competentes por el cambio de uso de suelo y las sanciones respectivas que determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Melchor Ocampo.

ARTÍCULO 121.- El establecimiento de cualquier tipo de comercio dentro del uso de suelo habitacional ubicado dentro del desarrollo y establecido dentro o fuera de la vivienda. Puede causar la cancelación del crédito otorgado y de las instituciones crediticias. Así como la aplicación de una sanción diaria por la cantidad de \$ 2,000.00 (Dos mil pesos 00/100 M. N.)

ARTÍCULO 122.- La instalación de Herrerías no autorizadas por el Desarrollador, tipo, color, y modelo causará una pena convencional diaria de \$200.00 Doscientos pesos 00/100 M. N. toda vez que modifica la imagen general del desarrollo. A partir de la tercer notificación realizada por el administrador hasta retirar la herrería del prototipo incorrecto.

ARTÍCULO 123.- El uso de las áreas comunes para beneficio particular de los condóminos, instalación de macetas, bicicletas, material de construcción, obstrucción de cajones de estacionamiento y basura causaran una pena convencional diaria por la cantidad de \$200.00 Doscientos pesos 00/100 M. N. A partir de la tercera notificación realizada por el administrador hasta el retiro de objetos de las áreas comunes.

ARTÍCULO 124.- Cualquier infracción a los artículos 18, 19 y 20 del presente reglamento causará una pena convencional diaria de \$500.00 Quinientos pesos diarios 00/100 M.N. hasta el cumplimiento total del artículo 20 del mismo.

ARTÍCULO 125.- Cualquier infracción a los artículos 32, 33, 34, 35 y 39 del presente reglamento causará una pena convencional diaria de \$250.00 Doscientos cincuenta pesos diarios 00/100 M.N. a partir de la tercer notificación realizada por el administrador hasta el cumplimiento total de la misma.

ARTÍCULO 126.- El incumplimiento al Art. 42 del presente reglamento causara una pena convencional diaria de \$250.00 Doscientos cincuenta pesos 00/100 M. N. después del plazo establecido más los gastos que se generen del servicio de remolque del auto.

Las sanciones y penas convencionales antes mencionadas serán para beneficio del conjunto urbano y en caso de ser aplicadas el administrador deberá de reportarlo a los condóminos en los Estados Financieros.

ARTÍCULO 127.- El condómino deberá de estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y servicios, derechos e impuestos, previo a ejercer su derecho de Arrendamiento o préstamo de su derecho de su unidad privativa a un tercero. Deberá acudir por pase de entrada a la oficina de administración para verificar los pagos correspondientes a las cuotas de administración y mantenimiento, de no presentar este pase, el servicio de vigilancia podrá restringir el acceso al conjunto urbano.

ARTÍCULO 128.- El condómino y su arrendatario o cualquier otro cesionario de uso convendrán entre sí, quien deba cumplir determinadas obligaciones ante los demás condóminos y en qué casos el usuario tendrá la representación del condómino en las Asambleas de Condóminos que se celebren; pero en todo caso el condómino es solidario de las obligaciones del usuario.

ARTÍCULO 129.- En caso de traspasar o vender la propiedad deberán de acudir a la administración por su carta correspondiente de liquidación de adeudos por cuotas de administración y mantenimiento, en caso de no entregar la misma al nuevo propietario este será solidario responsable de liquidar los adeudos si existieren.

ARTÍCULO 130.- Todo propietario, condómino o inquilino tiene derecho a disfrutar con sus familiares y amigos estas áreas comunes, siempre y cuando se respete el derecho de los demás en cuanto a expresiones modales, limpieza, orden, seguridad física (no practicar juegos violentos), no molestar con ruidos guardando un comportamiento adecuado.

ARTÍCULO 131.- Para llevar a cabo alguna fiesta o reunión en las áreas comunes deberán de acudir a la oficina de administración por su pase de reserva de áreas comunes y firmar su carta responsiva.

ARTÍCULO 132.- Será responsabilidad de el usuario, el pagar todos los daños que pudieran ocasionar en las áreas comunes, sus invitados o ellos mismos.

ARTÍCULO 133.- Todo propietario, condómino o inquilino y sus invitados se abstendrán de realizar cualquier tipo de actos que menoscaben el buen aspecto y prestigio del condominio, o se comprometa la solidez y seguridad de las construcciones el buen estado de conservación o el correcto funcionamiento de las instalaciones o se ocasionen incomodidad o molestia a los condóminos.

ARTÍCULO 134.- El propietario, condómino o inquilino tiene expresamente prohibido:

- a) Pintar, clavar, engrapar, pegar o atornillar objetos en las paredes y pisos de estas áreas.
- b) Dañar o desfigurar cualquier área o mobiliario instalado en las áreas comunes
- c) No se permitirá la ingestión de bebidas alcohólicas o cualquier otro estimulante en las áreas comunes del Condominio.
- d) Los aspectos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por la Administración y el comité de supervisión.

Capítulo Décimo Primero: De locales comerciales

ARTÍCULO 135.- Los propietarios de los locales comerciales, no podrán destinarlos a usos diferentes al estrictamente comercial o afines, ni hacerlos servir a otros objetos.

ARTÍCULO 136.- Los inmuebles se destinarán de acuerdo a su uso para el comercio de Productos y servicios básicos o en su caso los lotes con uso de Centro Urbano Regional para el Comercio especializado de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y previa la obtención del Dictamen Único de Factibilidad para el giro específico y no podrán instalarse por ningún motivo industrias contaminantes.

ARTÍCULO 137.- Tanto en los locales comerciales, ningún condómino deberá poner anuncios, mantas o publicidad fuera de su unidad de propiedad exclusiva, asimismo no podrán ocupar las rejas o ventanas para el mismo fin.

ARTÍCULO 138.- Queda prohibido instalar o introducir a los inmuebles aparatos o instrumentos peligrosos, sustancias tóxicas, ilegales, explosivas o inflamables, así también maquinaria que cause daños a la estructura, o que hagan ruido con daño a la salud.

ARTÍCULO 139.- Los propietarios harán uso de sus inmuebles en forma adecuada y tranquila no podrán hacerlos servir a otro fin que no sea el estipulado en el presente, ni efectuar acto alguno que comprometa a la solidez, seguridad, salubridad o utilización de los inmuebles del condominio, ni deberán incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTÍCULO 140.- En los locales comerciales, además de cumplirse con las previsiones de este Reglamento, para operar deberán cumplir, con las disposiciones legales en vigor, como las correspondientes a establecimientos mercantiles, desarrollo urbano, salubridad, ecología y protección civil, entre otras.

ARTÍCULO 141.- Los propietarios no podrán cambiar la imagen exterior de los locales, ni pintar ni decorar las fachadas o paredes exteriores de los mismos, los rótulos o anuncios que se pongan en el exterior de los inmuebles deberán de sujetarse a lo establecido en el manual de propietario

ARTÍCULO 142.- Con relación al estacionamiento, solo se podrán estacionar vehículos propiedad de los usuarios del inmueble, y está prohibida la instalación de contenedores fijos de mercancía y cualquier objeto.

ARTÍCULO 143.- Ningún propietario deberá ocupar u obstaculizar las entradas, las banquetas, o los demás espacios comunes, ni entorpecer la circulación de los mismos.

ARTÍCULO 144.- Los propietarios de locales comerciales por ningún motivo podrán ocupar de manera permanente o aún momentánea las áreas comunes, consecuentemente no podrán estorbar u obstaculizar, de manera enunciativa pero no limitativa, con lo siguiente:

- a. Mercancías
- b. Empaques o basura
- c. Implementos: sillas, anafores y/o cilindros de gas, accesorios de reparto, puestos semifijos o cualquier objeto móvil.
- d. Estructuras metálicas, vitrinas.

ARTÍCULO 145.- El aseo de las banquetas de cada local estará a cargo del usuario del inmueble.

ARTÍCULO 146.- Los desperfectos o daños que causen en los bienes comunes los ocupantes de los locales de propiedad exclusiva o las personas que acudan a los mismos, serán reparados a costa del propietario del local correspondiente. Los propietarios deberán avisar inmediatamente a la Administración de los desperfectos o daños observados en los bienes comunes.

ARTÍCULO 147.- Los propietarios podrán arrendar sus locales o conceder su uso por cualquier otro título, pero continuarán siendo personalmente responsables del cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley y por este Reglamento. Los contratos respectivos harán referencia a la Escritura Constitutiva del Condominio, y el ejemplar del contrato que corresponde al arrendatario o usuario, deberá llevar anexa copia del presente Reglamento, para efecto de que se sujeten a las disposiciones que le sean aplicables como ocupantes de los locales. Dichos contratos serán revisados por la Administración, a fin de evitar que contengan cláusula contraria al presente Reglamento. La Administración llevará un Registro correspondiente los nombres de los ocupantes quienes se obligarán a cumplir con las normas de este Reglamento.

ARTÍCULO 148.- Todos los propietarios deberán contribuir para cubrir los gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes y servicios generales. Entre dichos gastos se considerarán los siguientes:

- a) Las erogaciones necesarias para mantener los bienes comunes en buen estado de conservación y limpieza, para que los servicios funcionen normal y eficientemente y para la adquisición de equipo, utensilios, herramienta o materiales indispensables para ello.
- b) Las cuotas por el servicio de agua para los bienes comunes.
- c) El importe del consumo de energía eléctrica para los bienes comunes generales.
- d) Los demás gastos que autorice la Asamblea de Condóminos en asuntos de interés común.

ARTÍCULO 149.- Los propietarios deberán efectuar el pago de las cuotas que por gastos comunes les corresponda, en la Oficina de la Administración del Condominio, dentro de los primeros cinco días de cada mes contra el recibo extendido por la Administración. Las cuotas no cubiertas causarán el interés mensual y las sanciones previstas en este reglamento.

ARTÍCULO 150.- Ningún propietario podrá sustraerse de las obligaciones que le imponen las disposiciones anteriores, renunciando al derecho de usar determinados bienes o servicios comunes.

ARTÍCULO 151.- Se permitirá la colocación de rótulos comerciales en el área de destinada para ello, modelo que será el proporcionado en su manual del propietario, quedando prohibido colocarlos en ventanas y galerías, sin importar su tipo y características. La prohibición incluye la colocación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las

fachadas. Excepto aquellos cuyo objeto de comercio, derive del ejercicio de derechos a título de franquicia, con razón social, legalmente registrada. .

ARTÍCULO 152.- Sólo se autorizará la colocación de un rotulo comercial por cada local, y siempre dentro de los límites establecidos en el manual de propietario.

La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación. Tampoco podrán alterar o desvirtuar el espacio urbano.

ARTÍCULO 153.- Los propietarios de los locales comerciales, tienen prohibido, tener mascotas de cualquier especie en el interior de sus comercios o fuera de ellos, así como, almacenar o expender sustancias peligrosas o explosivas y en general, realizar cualquier acto que ponga riesgo a la comunidad del condominio; en todo caso, deberán contar con un Plan de Protección Civil.

Asimismo, los propietarios de locales comerciales deberán llevar a cabo fumigaciones periódicas en sus instalaciones comerciales, para la eliminación de plagas o fauna nociva, en términos del ordenamiento sanitario correspondiente.

ARTÍCULO 154.- Los propietarios de los locales comerciales, deberán contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada, contra terremoto, inundación, explosión, incendio, con cobertura amplia contra daños a terceros.

Capítulo Décimo Segundo: Del desarrollador

ARTÍCULO 155.- El Desarrollador o Constituyente del régimen de propiedad en condominio, se reserva para sí los siguientes derechos:

- a. Transmitir o ceder todos o parte de sus derechos y obligaciones a un tercero.
- b. NS Krea S.A. de C.V. así como cualquier sociedad filial de esta empresa, "El Desarrollador", así como sus empleados, dependientes, representantes, contratistas y prestadores de servicios. Y en general, cualquier persona que preste un servicio o realice una obra a petición de "El Desarrollador" podrá tener total acceso al Condominio mientras "El Desarrollador" tenga la calidad de condómino, esto es que sea propietario de una o más unidades privativas siendo nula cualquier resolución de Asamblea, órgano de Administración o Comité de Vigilancia del Condominio emitida en sentido contrario
- c. Mantener anuncios en las áreas comunes, anuncios publicitarios de venta en cualquier lugar y reubicar y/o remover los mismos a su discreción. El Desarrollador o

Constituyente se reserva para sí los derechos estipulados en este artículo hasta que haya vendido el total de sus propiedades dentro del condominio.

d. Modificar el diseño de las unidades privativas que integran el condominio de acuerdo a las licencias, ampliaciones, modificaciones y cualquier otra, que autoricen las autoridades para el mejor desarrollo del proyecto en el conjunto a juicio del desarrollador.

e. Modificar el número de unidades privativas que se tienen proyectados para más o para menos, de acuerdo al inciso anterior, pero siempre con las licencias de las Autoridades correspondientes.

f. Modificar las áreas comunes, en cualquier fecha y en cualquier forma, hasta la entrega formal del condominio a la Asamblea General de Condóminos. Lo anterior implica modificaciones en tamaño, forma, ubicación, accesos y cualquier otro de las áreas destinadas a vestíbulos, pasillos, azoteas, cuartos de máquinas, acometidas de luz, agua, señales de televisión, de interfono, de teléfono o cualquier otra.

g. Agregar o a eliminar áreas comunes que hubieren sido consideradas en los proyectos, por considerar a su único juicio que esto beneficia al proyecto.

h. Modificar las superficies de las unidades privativas de su propiedad, modificando por consecuencia la tabla de valores e indivisos y la tabla de los coeficientes de prorrateo para gastos, de acuerdo a las modificaciones hechas, en el entendido que dichas modificaciones no podrán ser en perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contratado un derecho.

i. Modificar las unidades privativas de su propiedad, en sus interiores o aún en sus superficies y linderos.

J. Modificar en forma unilateral la escritura constitutiva para adaptar los cambios que mencionan anteriormente, sin perjuicio de los condóminos o de terceros que hayan contratado un derecho.

k. Destinar libremente cualquier unidad privativa de su propiedad para instalar casetas de ventas.

l. Llevar a cabo la administración del condominio. Por sí o por terceros si así lo desea, hasta que se haya vendido el 100% o más de las unidades privativas que le pertenecen en el condominio. Una vez vendido nombrar al administrador por el siguiente año.

m. Llevar a cabo en el condominio, obras, mejoras y adaptaciones de cualquier índole.

n. Asignar libremente los derechos de uso de las áreas comunes consideradas como "Áreas Comunes de Uso Asignado" y que son en forma enunciativa más no limitativa, los cajones de estacionamiento, el jardín, a los diferentes departamentos del condominio, en las escrituras de compraventa individuales o posteriormente y en cualquier tiempo, en escritos públicos o privados.

- o. En tanto el Desarrollador conserve cualquier unidad privativa dentro del condominio, el Desarrollador mensualmente podrá elegir entre pagar las Cuotas para Gastos Comunes respecto de todas aquellas unidades privativas de su propiedad o pagar la diferencia entre el monto de las cuotas cargadas a todas las otras unidades privativas y el monto efectivo de los gastos del Condominio.
- p. Las obligaciones del Desarrollador, bajo el inciso n), podrán ser satisfechas por medio de efectivo o de contribuciones en especie, de servicios o materiales, o una combinación de éstas.
- q. El desarrollador está eximido de entregar al administrador las cantidades que por Fondo de Reserva del Condominio correspondan a las unidades privativas por vender, hasta que no se lleven a cabo las operaciones de compraventa con un tercero.
- r. El constituyente se reserva el derecho de seleccionar a la empresa o empresas que prestarán el servicio de gas en el Conjunto Urbano "Villas del Fresno", lo anterior con el objeto de salvaguardar la seguridad del Condominio, mismas que estarán reguladas por la administración del condominio para el cuidado de las áreas comunes.

Capítulo Décimo Tercero: Destrucción, ruina y reconstrucción

ARTÍCULO 156.- Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 35% de su valor se deberá acatar lo dispuesto en la Ley que Regula la Propiedad en Condominio del Estado de México.

ARTÍCULO 157.- Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado, por acuerdo de la mayoría de los condóminos se procederá a su reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden o en su caso a la venta con arreglo a las disposiciones legales aplicables.

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

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

Artículo 158.- En caso de ruina del condominio, por acuerdo de la mayoría del total de los condóminos, podrá acordarse, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta, observando las prevenciones del artículo anterior.

Artículo 159.- En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condómino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

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

Artículo 160.- Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el presente reglamento, certificado también por fedatario público.

BASES PARA LA INTEGRACIÓN DEL PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL

ARTÍCULO 161.- Se integrará la Brigada de Protección Civil de conformidad a lo establecido en la Ley de Protección Civil y estará integrada por condóminos.

ARTÍCULO 162.- Los Condóminos estarán obligados a la contratación de una póliza de seguro, de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 163.- El administrador correspondiente tendrá a su cargo las normas del uso de las áreas comunes, poniendo a discreción de la Comisión de Supervisión su aprobación o modificación.

ARTÍCULO 164.- Las Normas de operación y uso de áreas comunes, forman parte integral del presente reglamento, mismas que se integran a la escritura constitutiva.

ARTÍCULO 165.- Los aspectos no previstos en el presente reglamento, serán resueltos por las Leyes aplicables y vigentes en la materia.

ARTÍCULO 166.- Para el cumplimiento e interpretación del presente reglamento, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de las leyes y tribunales en la jurisdicción del Estado de México renunciando a otro fuero que por razón de sus domicilios presentes o futuros pudiere corresponderles.

ARTÍCULO 167.- Del presente Reglamento Interior, para el Conjunto Urbano "VILLAS DEL FRESNO", no admite excusa alguna. El constituyente del Régimen de Propiedad en Condominio se reserva los siguientes derechos:

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

- A) Los derechos y obligaciones que se derivan El cumplimiento del presente reglamento son obligatorias desde la escrituración de la unidad de propiedad exclusiva, con independencia de la entrega física u ocupación de la misma.
- B) Nombrar al administrador que funja durante el primer año, así como durante todo el tiempo hasta que se entregue el 100% del número de propiedades, y este se encuentre habitado totalmente.
- C) Aprovechar el presupuesto de egresos correspondiente al primer año y determinar las cuotas a cargo de los condóminos.
- D) Contratar un seguro que ampare la unidad contra daños por incendio, terremoto, explosiones, etc.... cuyo costo será cubierto por todos los condóminos en proporción de sus indivisos.
- E) Este seguro estará en vigor por lo menos hasta que se den los supuestos del inciso anterior, en cuyo caso estará a cargo del administrador, previo acuerdo con la comisión de supervisión, contratar dicho seguro e incluir su costo entre los gastos comunes.

Anexo A

CULTURA CONDOMINIAL

Cultivar requiere esfuerzo, no es producto de generación espontánea, por lo que la convivencia civilizada, constituye un reto por el que debemos luchar.

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

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

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

En el Conjunto Urbano denominado "VILLAS DEL FRESNO" los condominios observaran las siguientes normas de convivencia:

1. La Unidad de Propiedad Exclusiva (vivienda), es de uso exclusivo para casa habitación.
2. Los lotes de comercio su destino es comercial este no podrá destinarse a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la seguridad, salubridad y comodidad del condominio en general.
3. Las instalaciones especiales que se lleven a cabo en los locales comerciales deberán cumplir con todos los ordenamientos, facultando ampliamente al comité de supervisión y a la administración, para revisar sus bitácoras de mantenimiento.
4. El ingreso de visitantes de preferencia deberá de ser autorizado por el residente a través de una llamada telefónica o por escrito a la caseta de vigilancia.
5. Es responsabilidad del residente cuidar la conducta y las buenas costumbres de sus visitantes o algún miembro de su familia, así como de algún daño que pueda ser ocasionado por ellos en las áreas privadas y comunes. En este caso además de subsanar los daños y perjuicios ocasionados por el responsable, el hecho se informara a la autoridad competente. En caso de que el residente sea arrendatario del Condominio, el

- propietario será solidariamente responsable frente a la Administración del Condominio, de la obligación contenida en el presente inciso.
6. Los menores de 12 años de edad, no acompañados de personas mayores de edad y/o familiares no podrán salir del Conjunto Urbano, sin autorización por escrito de sus padres.
 7. Las áreas comunes deberán usarse conforme a la moral y a las buenas costumbres de manera ordenada y tranquila, conforme al uso natural y normal de las mismas. No se permitirá acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás residentes, quedando estrictamente prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en dichas áreas.
 8. El uso de las áreas comunes será únicamente durante el día. Cualquier daño causado de manera intencional, no intencional o imprudencial a luminarias, mobiliario común, plantas de tratamiento, y equipamiento que pertenezca a áreas de uso común.
 9. Cualquier daño deberá ser informado a la seguridad preventiva de inmediato, el cual notificará a la Administración y si es necesario a la autoridad competente el hecho, para que el importe total de los daños sea cubierto por el causante residente o condómino.
 10. Cualquier condómino que observe algún hecho de carácter vergonzoso, escandaloso, peligroso, ruidoso, agresivo, insultos o amenazas en el comportamiento de cualquier persona, sea condómino, propietario o inquilino, visitantes y personal que labora en él, deberá de ser reportado de forma inmediata a la seguridad preventiva del condómino. Quién tiene la facultad para exhortarlos a la cordura y el cumplimiento de las normas del condómino. y tendrá la obligación de reportarlo a la administración, para tomar las medidas conducentes según sea el caso.
 11. A la queja presentada por dos o más condóminos sobre alguno de estos hechos, el administrador correspondiente se reserva el derecho de confrontar a las partes en conflicto. Así como referir los hechos al comité de supervisión y de ser necesario aplicar sanciones que de común acuerdo se decidan aplicar.
 12. Los residentes del condómino, están obligados a adoptar las medidas adecuadas en sus casas para evitar que se produzcan ruidos o sonidos de radio, instrumentos musicales, animales o de cualquier tipo que puedan ser escuchados en la vía pública, en las áreas privadas comunes o en las casas vecinas y/o colindantes.
 13. El horario para bajarle a la música en caso de fiesta o reunión es el siguiente de lunes a jueves es hasta las 21.00 horas y viernes y sábados a partir de las 12.00 a.m. en caso de solicitud de algún condómino a la vigilancia en caso enfermedad, el cuerpo de vigilancia solicitará que reduzcan el volumen de la música.
 14. Queda estrictamente prohibido ingerir bebidas alcohólicas en las áreas comunes.
 15. A toda persona que sea sorprendida dejando basura en las cocheras o áreas comunes será consignado a las autoridades correspondientes a través del cuerpo de vigilancia el condómino y la administración.

NORMAS DE COBRANZA DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO

1. La administración del conjunto condominal será la encargada de cobrar las cuotas de mantenimiento.
2. Las cuotas deberán ser cubiertas a más tardar el día cinco de cada mes.
3. El condómino que no pague su cuota de mantenimiento a más tardar el día cinco de cada mes se quedará sin servicios administrativos, tales como seguridad, mantenimiento, limpieza y el uso de instalaciones comunes que estén a cargo de la Administración además de pagar sus penas convencionales correspondientes.
4. La administración tiene la obligación de expedir el recibo correspondiente por cualquier pago que reciba.
5. Los servicios serán reintegrados al condómino, en el momento en que haga efectivo el "Total" y no parcialidades del pago adeudado que corresponde al mes corriente.
6. Si para el sexto día de cada mes, la cuota no se ha pagado, el condómino tendrá que pagar también los intereses moratorias y las penas convencionales establecidas, que se estipulan en el presente Reglamento y estos se irán cargando mes a mes en los recibos subsiguientes hasta que se liquide el adeudo y mientras esto no suceda los servicios que se cubren con esta cuota seguirán suspendidos.
7. Cuando se acumulen tres o más cuotas de mantenimiento no pagadas independientemente de lo dispuesto en la LEY se iniciará el cobro vía judicial en contra del condómino moroso.
8. La puntualidad en pagos, beneficia a todo el Conjunto Condominal y a cada condómino, para lograr la correcta conservación del inmueble, que redimirá la plusvalía del patrimonio familiar.

INSTRUCTIVO PARA REMODELACIONES, REPARACIONES, Y ADAPTACIONES

1. El condómino tendrá la obligación de solicitar por escrito a la constructora a través de su departamento de Post-venta el visto bueno, obteniendo el mismo se tramitará la Licencia de Construcción en el ayuntamiento, para los casos de realizar remodelación, reparaciones y adaptaciones en su casa, estableciendo los nombres de las personas y periodo de trabajos.
2. El personal eventual, tendrá que registrarse estrictamente sin excepción alguna, y deberá contar con una autorización por escrito emitida por la administración.
3. Al personal eventual o trabajadores externos no se le permitirá introducir al Condominio a ninguna persona y/o visita no autorizada por el condómino o inquilino.
4. El personal eventual o trabajadores externos no podrán salir del Condominio con niños sin la aprobación de los padres del menor. Dicha aprobación deberán

proporcionarla a la administración y al personal de seguridad que se encuentren en la caseta de vigilancia y deberá ser por escrito.

5. El personal eventual o trabajadores externos no podrán sacar maletas o bultos, ni herramientas, sin la autorización del condómino o inquilino para el cual trabajan. Dicha autorización deberá ser proporcionada por escrito a la administración, mediante una ficha firmada por el condómino o inquilino; estas fichas se pueden obtener en la Administración en donde se archivarán. Sin esta ficha debidamente autorizada se retendrán dichos bultos o maletas y la persona podrá retirarse.

6. Ningún trabajador externo o personal eventual podrá ingresar al Condominio libremente sin la autorización del condómino o inquilino y aun con autorización deberá mostrar al personal de seguridad las maletas y objetos de mano con los que ingrese, a fin de registrarlos en bitácora y que no tengan problema para sacarlos.

7. En caso de no encontrarse el condómino o inquilino se negará el acceso a dicho personal, a menos que previamente y por escrito registre en la Administración la entrada y salida de dicho personal.

8. El personal eventual o trabajadores externos que terminen su labor en alguna de las casas del Condominio, no podrá promoverse para vender sus servicios para ser recontratado por otro condómino o inquilino, sin las autorizaciones del condómino y el administrador. De igual modo, no está permitido reparar propaganda o vender productos de cualquier especie.

9. Para los trabajos de reparación o remodelación dentro de las áreas privativas, los horarios que rigen son de 8:00 a las 18:00 horas de Lunes a Viernes y Sábados de 8:00 a 14:00 hrs. Los DOMINGOS "NO SE PERMITEN" al menos que sea una emergencia comprobada.

Los casos especiales se analizarán directamente en la Administración en compañía del condómino o inquilino.

NOTA: En caso de verdadera "Emergencia por siniestro", habrá excepciones de horario.

10. Los trabajos de reparación, remodelación y adaptaciones dentro de las áreas privativas (acabados) se deberán ejecutar conforme al programa establecido por quienes otorguen la escritura constitutiva del condómino, sin que los condóminos puedan reclamar derecho alguno sobre la misma. Lo dispuesto en este apartado es irrevocable.

11. Los proyectos de remodelación y adaptación de las casas contendrán como mínimo planos, croquis, programa de duración, cantidad de mano de obra a emplear, así como las especificaciones de materiales y deberán ser presentados al equipo de post-venta, para que este último revise que no contravenga a lo dispuesto en el manual del propietario, a ley de Protección civil, etc. y esté en posibilidades de autorizar los trabajos comprometiéndose este último a guardar estricta confidencialidad de los mismos.

12. Está prohibido que los trabajadores externos y/o eventuales deambulen en ÁREAS Y BIENES COMUNES. Incluso en sus horarios de comida y descanso, y que afecten la tranquilidad del condominio con ruido excesivo.
13. La instalación de Herrerías es de conformidad al prototipo estipulado por el desarrollador y para su colocación es estrictamente necesario llevar su planta generadora de energía, no está permitido tomar energía eléctrica de las subestaciones de luz.
14. Para tomar energía eléctrica destinada a taladros, plantas de soldar, etc., se autoriza únicamente del interior de su departamento, si se sorprende a trabajadores de los condóminos tomando energía eléctrica de las áreas comunes se aplicarán las sanciones que dispone la ley.
15. Debido a que no existe área de "Carga y Descarga", se destina la calle para subir y bajar los materiales necesarios de las reparaciones y remodelaciones; comprometiéndose el condómino o inquilino a que sus contratistas y/o trabajadores externos, dejen el área limpia y libre de objetos, antes de que termine la jornada laboral. NO se permitirá la entrada de transportes materialistas al Condominio. No podrán utilizar las banquetas.

INSTRUCTIVO PARA EL INGRESO DE MUDANZAS

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

INSTRUCTIVO DE VIGILANCIA (CONSIGNAS)

1. La Administración del Condominio, será la encargada de supervisar a la seguridad preventiva del conjunto urbano, misma que será la responsable del orden y hacer las cumplir las normas establecidas en este y demás reglamentos del condominio. Los integrantes de la vigilancia debidamente organizados bajo un mando estructurado, uniformados e identificado, tendrán horarios, frecuencias y rutas de recorrido determinados tanto en el día como en la noche.

2. La Seguridad Preventiva dependerá de la Administración del Condominio, la cual recibirá y evaluará los reportes periódicos de su actividad y de cualquier circunstancia que altere la tranquilidad o la seguridad de los residentes. La seguridad preventiva será responsable del control de entrada y salida de personas, vehículos, proveedores.
3. La compañía de vigilancia que se contrate, será responsable de la seguridad del conjunto condominal, por lo que podrá hacer observaciones y sugerencias que ellos consideren convenientes, para un buen funcionamiento y una buena protección de los condóminos.
4. Todos los condóminos sin excepción, deberán de acatar las indicaciones del personal de seguridad, ya que éstos a su vez han recibido instrucciones de la Administración para el buen funcionamiento del conjunto condominal.
5. El personal de seguridad mantendrá un control de entradas y salidas tanto de personas, familiares, operarios, visitas, etc. mediante bitácora, así como de todos los automóviles que ingresan, a fin de evitar incidentes desagradables para todos.
6. En caso de emergencia, la seguridad preventiva será el encargado de coordinar la solicitud de ayuda externa y de colaborar con ellos en la solución de dicha emergencia.
7. Siempre que un residente solicite ayuda de emergencia médica, policíaca, bomberos o de cualquier otra institución deberá comunicarlo al Cuerpo de Vigilancia Preventiva. En caso de ser necesario, la seguridad preventiva solicitará el auxilio inmediato de la autoridad competente
8. La seguridad preventiva, estará encargado de evitar comportamientos indebidos, impropios o escandalosos, incluyendo los ruidos excesivos producidos por radios, vehículos, animales, instrumentos musicales o cualquier otro.
9. En caso de ser necesario, la seguridad preventiva solicitará el auxilio inmediato de la autoridad competente.
10. La seguridad preventiva, llevará a cabo las obligaciones que se establecen en este reglamento y en cualquier otro que se encuentre vigente dentro del conjunto condominal.
11. Cualquier anomalía que se llegará a presentar, favor de notificarla a la Administración. Favor de abstenerse de hacerlo directamente con el personal de seguridad y si así fuera hacerlo dentro de la mejor disposición y educación.

INSTRUCTIVO PARA TRÁNSITO VEHICULAR Y ESTACIONAMIENTOS

1. Los vehículos de los condóminos deberán de portar en el parabrisas un holograma que le proporcionará la administración como identificación para el acceso al conjunto condominal y controlar la entrada. La salida de los vehículos será previa presentación de la tarjeta de salida, mismo que será colocado por el personal asignado por la administración.

Dicho holograma será únicamente para un vehículo. En caso de requerir un holograma adicional, o solicitar una reposición por venta del vehículo este tendrá un costo adicional.

2. Es obligación de los condóminos mantener su vehículo dentro de su cajón de estacionamiento.
3. Los visitantes para tener acceso al conjunto condominal se les dará una tarjeta como identificación de visitante, siempre y cuando lo autorice la Asamblea General, la cual deberán colocar en el tablero de su automóvil y podrán estacionarse en los lugares asignados para visitas, siempre y cuando haya lugares disponibles en esta zona, ya que en caso que no hubiera lugares vacíos no se les permitirá el acceso al conjunto con su vehículo.
4. LA VELOCIDAD MÁXIMA de circulación para los vehículos dentro del conjunto es de 20 Km/Hrs y deberán ser conducidos de acuerdo a los señalamientos de la circulación o en su caso con las indicaciones que haga el personal de seguridad.
5. Todos los condóminos y visitantes deberán de acatar las indicaciones del personal de la caseta de vigilancia, ya que estos a su vez han recibido instrucciones de la Administración y del Comité de Administración para el buen funcionamiento del conjunto.
6. Cualquier queja al respecto, deberá hacerse directamente a la administración ya que el personal de la caseta de vigilancia únicamente acata el presente Reglamento.
7. Es responsabilidad de cada condómino hacer del conocimiento de sus visitantes el presente Reglamento.
8. Los asuntos no previstos en este Reglamento y que llegaren a surgir, serán resueltos por la Administración.
9. Sea respetuoso y evítese molestias.

INSTRUCTIVO PARA EL PERSONAL DOMESTICO Y/O TRABAJADORES EXTERNOS

1. Al personal doméstico no se le permitirá introducir al conjunto a ninguna persona o visita no autorizada por el condómino o inquilino.
2. El personal doméstico no podrá salir del conjunto con niños sin la aprobación de los padres del menor. Dicha aprobación deberán proporcionarla al personal que se encuentre en la caseta de control y deberá ser por escrito.
3. El personal doméstico o trabajadores externos no podrán salir con maletas o bultos sin la autorización del condómino o inquilino para el cual trabajen. Dicha autorización deberá ser proporcionada por escrito a la caseta de control mediante una ficha firmada por el condómino o inquilino, estas fichas se pueden obtener en la administración. Sin esta ficha debidamente autorizada se retendrán dichos bultos o maletas, más la persona podrá retirarse, quedando las maletas y bultos en custodia y responsabilidad del personal de vigilancia.

4. Ningún trabajador externo o personal doméstico podrá ingresar al conjunto libremente sin la autorización del condómino o inquilino y aún con autorización deberá mostrar a vigilancia las maletas y objetos de mano con los que ingrese.
5. En caso de no encontrarse el condómino o inquilino se negará el acceso a dicho personal, a menos que previamente y por escrito autorice el acceso en la recepción. Para ello hay una libreta de bitácora en la recepción donde se anotarán estas autorizaciones.
6. Para los trabajadores externos el horario de labores será el estipulado en el anexo

INSTRUCTIVO USO DE ÁREAS JARDINADAS Y EQUIPAMIENTO URBANO

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

7. La Administración no será responsable por objetos olvidados o extraviados en el área jardinada o deportiva.

INSTRUCTIVO DE ASEO, HIGIENE Y DESECHO DE BASURA

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

(*) Hay organizaciones de ayuda social que recolectan estos elementos para su reciclaje.

7. No se podrá sacudir por balcones, ventanas o contra los muros o elementos comunes, alfombras, felpudos, bolsa de aspiradora, ropa ni ningún objeto que despidan polvo o partículas.

8. Nunca tire por las descargas de alcantarillado elementos como esponjas, toallas higiénicas, pañales desechables, bolsas plásticas o cualquier objeto que pueda atascarse y provocar serios problemas de rebalse de aguas servidas por los artefactos sanitarios de todo el conjunto habitacional.
9. Por lo que respecta a los desechos de comida y cáscaras de fruta, pueden ser tratados individualmente por las amas de casa, utilizándolos como abono, creando hortalizas, domésticas para la siembra de legumbres.
10. Mantenga en buen estado todos los artefactos que funcionen con agua, evitando filtraciones que pueden causar deterioros a su inmueble y los vecinos con los consiguientes problemas de humedad y apareamiento de hongos y bacterias. Especial cuidado tenga también con el riego de sus plantas de interior de modo de no producir daños a sus vecinos. Limpie periódicamente, especialmente antes que comiencen las lluvias, las gárgolas de salidas de agua de terrazas o balcones
11. Asee y ventile periódicamente cada recinto de su unidad, permitiendo un buen asoleamiento. Aspire muebles, alfombras y rincones para evitar, entre otras cosas, el apareamiento de arañas.
12. Mantenga en buen estado de higiene los estanques de agua de los W.C. En caso de emergencia esa agua es apta para el consumo.
13. Si su unidad permanece sin uso por mucho tiempo se pueden secar los sellos de agua que tienen los distintos artefactos de baño y cocina y con ello ingresar los malos olores de las ventilaciones del alcantarillado. Por evitarlos es necesario cada cierto tiempo, hacer correr el agua por ellos.

Los aspectos no previstos en el presente Reglamento, serán resueltos por la Administración, la Asamblea de Condóminos y/o la persona moral que los condóminos decidas constituir en su caso.