

# REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO HORIZONTAL DEL FRACCIONAMIENTO

## *"Cotto de Asturias"*

Este Reglamento establece los lineamientos adecuados de convivencia entre los habitantes del Condominio "COTTO DE ASTURIAS", se formula de conformidad con la Ley de Condominios del Estado de Durango, publicada en el periódico Oficial del Estado con fecha 5 de Mayo de 2013, y es de observancia obligatoria para condóminos, vecinos, visitantes, empleados domésticos, prestadores de servicios, proveedores, trabajadores de la construcción, y todo aquel que desempeñe una función o trabajo para el condominio o dentro de él, y tiene por objeto establecer:

- I. Las normas de administración, convivencia, seguridad y vigilancia, uso y disfrute, construcciones, remodelaciones, servicios, mantenimiento, limpieza, valores éticos y morales, derechos y obligaciones de los condóminos, instalaciones, áreas verdes y animales domésticos.
- II. El régimen jurídico del fraccionamiento, modificaciones al régimen jurídico, modificaciones o reformas al reglamento.

Para los efectos del presente Reglamento, se establecen las siguientes definiciones:

**La Ley:** La Ley de Condominios del Estado de Durango.

**Estatutos:** Los contenidos en la Escritura Constitutiva.

**Reglamento:** Reglamento de Administración del Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal del Fraccionamiento "Cotto de Asturias", de esta ciudad de Durango, Durango.

**Viviendas:** Casa-habitación que se construya sobre los lotes del fraccionamiento destinados para tal efecto, dentro de la cual se incluyen todas sus construcciones y accesiones, jardines, terrazas, pasillos exteriores, setos, cocheras, volados, etc.

**Condómino:** La persona física o jurídica, que sea propietaria por cualquier título legal, de una o más unidades de propiedad privativa, que conforman el Condominio.

**Vecino:** La persona que tiene el uso, goce y disfrute de una unidad de propiedad privativa, a través de un contrato o convenio, y que no tiene la calidad de condómino.

**Condominio Horizontal:** Se entiende por Condominio Horizontal, a la modalidad mediante la cual cada condómino tiene derecho exclusivo de parte de un terreno y en su caso es propietario de la edificación establecida en el mismo, siendo titular de copropiedad para el uso o disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.

**Escritura constitutiva:** La Escritura Pública por la que se constituye el “Régimen de Propiedad en Condominio”.

**Administrador Condómino:** El Condómino de la unidad de propiedad privativa, que es designado administrador por la Asamblea.

**Administrador Profesional:** La persona física o jurídica con conocimientos en la administración de condominios que preste sus servicios profesionales independientes, por acuerdo de la Asamblea. En sus funciones, este administrador ejercerá las facultades que corresponden al administrador condómino.

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán al Régimen de Propiedad en Condominio Horizontal del Fraccionamiento “Cotto de Asturias”, ubicado en Carretera Durango-Mezquital número 518 en el Poblado Potrero Blanco, de esta Ciudad de Durango, Dgo., México y a él quedarán sujetos todos los condóminos, ocupantes y vecinos del referido condominio, ya que por el solo hecho de ser propietarios forman parte integrante del mismo. Todas las obligaciones que se desglosan se derivan en la Escritura constitutiva, de la Ley, y demás disposiciones aplicables.

El no cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y los acuerdos debidamente tomados en las asambleas, los estatutos y las demás disposiciones aplicables de la ley, sujetan a los condóminos a la responsabilidad legal correspondiente y faculta al Administrador como representante del Condominio, a ejercer las acciones legales que procedan y aplicar las sanciones correspondientes.

**ARTÍCULO 2.-** La descripción del terreno, construcciones, bienes de propiedad común y su destino, y bienes susceptibles de apropiación privada y su destino, figuran en la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio de la que forma parte este Reglamento.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDÓMINOS**

**ARTÍCULO 3.- DERECHOS:** El condómino, tendrá derecho de propiedad exclusiva de su vivienda o lote, y derecho de co-propiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

**ARTÍCULO 4.- BIENES DE PROPIEDAD COMÚN:** Son objeto de propiedad común los que se detallan en la “Escritura Constitutiva”, así como los que se precisan en este reglamento:

A.- Las áreas de vialidad peatonal y vehicular.

B.- La guarnición de banquetta, barda perimetral y pórticos de acceso.

C.- Las obras, instalaciones y aparatos, así como la infraestructura del tanque elevado, sistema de presión constante, red de agua potable, red de drenaje de saneamiento, colectores pluviales, las instalaciones y el equipo de alumbrado del conjunto, casetas de vigilancia, todos los bienes que se adquieran a futuro, en cuanto a este proyecto urbanístico corresponda.

D.- Las oficinas del fraccionamiento.

E.- El área social, recreativa y de desarrollo, es decir el área verde, el área de juegos infantiles y el área de gimnasio.

**ARTÍCULO 5.- BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:** Son bienes de propiedad privada, aquellos que pertenecen por entero, en forma individual y exclusiva a cada condómino en virtud de la Escritura de adquisición o cualquier título legítimo con las limitaciones, derechos y obligaciones que le impongan además de la Escritura constitutiva, este Reglamento y la Ley de Condominios del Estado de Durango.

**ARTÍCULO 6.- DAÑOS Y PERJUICIOS:** Todos los condóminos, adquirentes y vecinos quedan obligados en los términos del presente Reglamento y serán responsables de los daños y perjuicios que causen en los bienes de propiedad común determinados en el condominio. Así como por la abstención de cumplir con sus obligaciones derivadas de la Ley, la Escritura Constitutiva, de este Reglamento y de las disposiciones de la Asamblea legalmente constituida.

**ARTÍCULO 7.- DESTINO DE LAS VIVIENDAS:** El destino general de cada vivienda, en lo individual, será exclusivamente habitacional.

**ARTÍCULO 8.- OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD COMÚN:** El abandono o renuncia a usar determinados bienes comunes no libera al condómino de las obligaciones que se le imponga en la Escritura Constitutiva, el presente Reglamento y las demás leyes aplicables, según el régimen de propiedad en condominio, contemplado en La ley. Cada propietario será responsable de los desperfectos de las partes comunes ocasionados por él mismo o por las personas que concurran en su unidad privativa y la reparación será por cuenta exclusiva del propietario responsable.

**ARTÍCULO 9.- DERECHOS DE AREAS COMUNES:** Cada condómino podrá servirse de los bienes comunes y gozar sus servicios, instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

El condominio prestará diversos servicios complementarios de entretenimiento, recreación, convivencia, entre otros, para uso y aprovechamiento de los condóminos.

Los servicios complementarios son:

- A) Eventos familiares: asadores y mobiliario, conformado por 40 sillas marca Avant Garden y 4 mesas redondas de fibra de vidrio

- B) Área verde
- C) Área de juegos infantiles
- D) Área de Gimnasio

El uso y aprovechamiento de los espacios para eventos serán autorizados por el Administrador. El Administrador prestará dichos espacios a los condóminos interesados que lo soliciten con 5 días de anticipación a la fecha del evento. El aprovechamiento de los servicios como gimnasio, área verde y área de juegos infantiles, no requerirán de autorización.

**ARTÍCULO 10.- USO DE LOTE O VIVIENDA:** El condómino de una vivienda o lote baldío, puede usar, gozar y disponer de ella o él, con las limitaciones y prohibiciones que establece la Ley, la Escritura Constitutiva, y el presente Reglamento. Obligándose a conservar su respectiva Propiedad limpia y a contratar de forma individual los servicios que utilice.

**ARTÍCULO 11.- USO PARA CASA HABITACION:** El condómino, arrendatario, comodatario o vecino, ocupará y usará su vivienda en forma ordenada y tranquila, no podrá, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a la moral o buenas costumbres; ni hacerla servir a otros objetos que los dedicados a casa habitación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad, o comodidad del condómino, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados. Por lo cual, deberá además, abstenerse, de realizar fiestas o reuniones excesivamente ruidosas que pudiesen impedir el descanso de los vecinos, cuidando siempre que sus invitados sean respetuosos de las disposiciones de este Reglamento, por lo cual está obligado a responder de manera solidaria respecto de cualquier daño o perjuicio que ocasionen dichos invitados a los bienes comunes o particulares. En los eventos sociales que se realicen en las viviendas, no se podrá utilizar ningún tipo de bocinas hacia el exterior de las casas, después de las 11:00 p.m., y asimismo, el organizador se compromete a realizar la limpieza de la calle y demás áreas comunes afectadas, habida cuenta de que en caso de incumplimiento se hará acreedor a la sanción económica que establezca el Comité de Vigilancia, misma que se adicionará a la cuota ordinaria correspondiente. Queda estrictamente prohibido hacer fiestas o eventos de cobro. En el caso de los eventos que se realicen en las áreas comunes que están a disposición de los condóminos y que se deberán de realizar previo aviso y notificación al Administrador, deberán darse por terminadas antes de las 18:00 horas, a excepción de los viernes y sábados que deberá ser antes de las 24:00 horas, tomando en cuenta que la ambientación musical nunca deberá superar los 55 decibeles.

Los anfitriones del festejo serán responsables de la recolección de los residuos sólidos generados por los asistentes al evento, así como por el acomodo del mobiliario y demás artículos de uso común. La responsabilidad por la seguridad de los invitados será exclusivamente a cargo de los anfitriones a menos que la causa no sea atribuible a ellos.

Queda prohibida la ingesta de bebidas alcohólicas en áreas de uso común a excepción de que sea durante un convivio autorizado por el Administrador y se encuentre dentro del horario autorizado.

Queda prohibido anunciar dentro del condominio con altavoces y estrictamente prohibido el ingreso y el uso de armas blancas, punzo cortantes, punzo contundentes y armas de fuego, si no está relacionado directamente con su oficio o profesión lícitos.

**ARTÍCULO 12.- OBRAS Y REPARACIONES:** Cada condómino podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su vivienda, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte o desentone el conjunto habitacional. En ningún caso podrán abrirse o cerrarse claros, puertas o ventanas nuevas hacia las otras unidades privativas. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación, estorbe o dificulte el uso común y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias. El infractor de éstas disposiciones será responsable del pago de los gastos que se efectúen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, así como de los daños y perjuicios que resultaran, además de ser sancionado en los términos del articulado de la Ley, la Escritura Constitutiva, del Reglamento, o del contrato de compraventa o promesa de venta respectivo.

Los propietarios están obligados a permitir la ejecución de las reparaciones necesarias en las partes comunes del inmueble o en los techos, pisos y si es necesario, el acceso a su propiedad común, a los ingenieros, arquitectos, contratistas y obreros encargados de llevarla a cabo.

**ARTICULO 13.- SUBDIVISION DE VIVIENDAS:** No podrá el condómino subdividir el lote o la vivienda del que sea propietario, tampoco podrá ser objeto de venta o arrendamiento, parte de los mismos, como piezas o recamaras, cuartos de servicio o lugar privativo para estacionamiento de vehículos. El incumplimiento de esta disposición podrá originar la aplicación de sanciones previstas en este reglamento y en la Ley de Condominios del Estado de Durango.

**ARTÍCULO 14.- ENAJENACION DE PROPIEDAD:** Cada condómino podrá enajenar la propiedad que le pertenezca, e invariablemente en tal enajenación se comprenderán los derechos de co-propiedad que le correspondan en los elementos comunes del condominio. Lo anterior con la obligación de informar al Administrador, el nombre y datos generales del adquirente.

**ARTÍCULO 15.- PAGOS DE IMPUESTOS:** Los condóminos deberán efectuar, independientemente del impuesto predial correspondiente a su propiedad individual, la parte correspondiente a los bienes de co-propiedad, así como los demás impuestos o derechos que en razón del condominio les afecten como causantes.

**ARTÍCULO 16.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO:** Cada propietario se obliga a contribuir al pago de las cargas comunes de energía eléctrica, en los servicios de agua, drenaje y alcantarillado de las áreas comunes. Los condóminos están obligados a cubrir la cuota mensual correspondiente al Administrador, relativas al mantenimiento y conservación propuestas por el Comité de Vigilancia y aprobada por la Asamblea, misma que deberá ser cubierta en los plazos establecidos:

La cuota mensual de mantenimiento a partir de la entrega formal del terreno, que será de: **\$416.66** cuando el lote se encuentre sin construcción y **\$833.33** cuando ésta comience, esté habitada o no.

En el caso de pago total de la cuota anualizada de contado y por adelantado, antes del 31 de Diciembre del año anterior al que se trate, recibirá un descuento del 15%.

En el caso de pago total de la cuota anual de contado y por adelantado antes del 31 de Enero del año correspondiente, recibirá un 10% de descuento.

Los condóminos que no realicen el pago puntual de sus cuotas (siendo la fecha límite el día 10 de cada mes) y/o sanciones económicas determinadas por la Asamblea, deberán cubrir un interés moratorio del **4%** mensual.

**ARTÍCULO 17.- MASCOTAS:** Las mascotas consideradas de la clase doméstica, podrán coexistir, sólo y exclusivamente dentro del perímetro de la propiedad del dueño de dicha mascota. Queda prohibido que se encuentren fuera de la propiedad a la que pertenecen, salvo que sean acompañadas por el propietario o persona responsable de ellos, con correa o cadena. Los daños, accidentes, desechos, consecuencias y derivados de la posesión de cualquier mascota, serán resueltos vía administrativa, civil o penal entre los afectados y los propietarios. Y la sanción correspondiente por parte del Condominio estará sujeta a la decisión del Comité de Vigilancia, según la gravedad del caso. Queda estrictamente prohibido tener las de tipo considerado no domesticables.

## **CAPITULO TERCERO**

### **DE LA ASAMBLEA**

**ARTÍCULO 18.- ASAMBLEA:** La Escritura Constitutiva es la que establece las características y condiciones para la organización y funcionamiento social del condominio. La Asamblea de Condóminos es el órgano supremo del Condominio. La Asamblea podrá ser ordinaria o extraordinaria y ambas se regirán por las siguientes prevenciones:

**I.** Las Asambleas Ordinarias se celebrarán cuando menos cada seis meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administración del condominio, así como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

**II.** Las Asambleas Extraordinarias se celebrarán cuando haya asuntos de carácter urgente que atender o cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta Ley: cualquier modificación a la Escritura Constitutiva o su Reglamento; para la extinción voluntaria del régimen; para realizar obras nuevas; para acordar lo conducente en caso de destrucción, ruina o reconstrucción; así como cualquier asunto relacionado con la actividad interna del condominio y sus habitantes.

**ARTÍCULO 19.-** Las asambleas se regirán por las siguientes disposiciones:

**I.** Serán celebradas en las instalaciones del condominio. Cuando esto no sea posible, en un lugar apropiado para ese efecto perteneciente al mismo municipio en donde esté ubicado el condominio, seleccionado por el administrador con opinión del Comité de Vigilancia;

**II.** Sesionarán válidamente con la asistencia de por lo menos el **setenta y cinco** por ciento del total de los condóminos, en primera convocatoria; con más del **cincuenta** por ciento de éstos, en segunda convocatoria; o **con los que asistan**, en tercera convocatoria, salvo los casos especiales señalados en esta Ley;

**III.** En los casos en los que sólo un condómino represente más del cincuenta por ciento del valor total del inmueble y tenga el carácter de constructor, desarrollador de vivienda o representante del inversionista y los condóminos restantes no asistan a la Asamblea, previo anuncio de la convocatoria de acuerdo a esta Ley, la Asamblea no podrá celebrarse en los términos de la fracción anterior, a menos que asistan al menos cinco condóminos adicionales;

**IV.** Serán presididas por quien designe la Asamblea. El administrador desempeñará el cargo de secretario de actas y a falta de éste, por quien le corresponda por disposición del reglamento interno. A falta de disposición expresa, por quien designe la Asamblea, ésta designará además escrutadores;

**V.** Los condóminos podrán ser representados en la Asamblea por apoderados con carta poder otorgada ante dos testigos, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos condóminos. El administrador no podrá representar a ningún condómino en la Asamblea;

**VI.** El vecino sólo asistirá como representante del condómino, cuando así se hubiere estipulado expresamente en el contrato traslativo del uso y disfrute de la unidad de propiedad privativa;

**VII.** Los condóminos o sus representantes deberán firmar en la lista de asistencia que se anexa en el libro de actas de la Asamblea autorizado, para ser considerados como parte del quórum de la misma;

**VIII.** Las votaciones serán personales y directas. Para tal efecto, cada condómino contará con un número de votos igual al **porcentaje de indiviso** que su unidad de propiedad privativa represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva del régimen, salvo lo dispuesto en esta Ley;

**IX.** Las resoluciones de la Asamblea se aprobarán por mayoría simple, excepto en los casos en que esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno establezcan una mayoría especial;

**X.** El secretario de la Asamblea levantará el acta de la sesión, en la que se asentará el lugar, fecha, hora de inicio y de terminación, el orden del día, su desarrollo, los acuerdos aprobados con el señalamiento de la votación recaída a cada asunto del orden del día y las firmas del presidente y del secretario, de los miembros del Comité de Vigilancia que asistieron y de los condóminos que así lo soliciten. El acta se integrará al libro de actas debidamente autorizado por la Asamblea.

Cuando se haya convocado legalmente a una Asamblea y no se cuente con el libro de actas de la Asamblea autorizado, por alguna circunstancia extraordinaria, el acta podrá levantarse en fojas por separado, haciendo constar en ella tal circunstancia; y

**XI.** El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas de la Asamblea autorizado e informará en un plazo de siete días hábiles por escrito a cada condómino o vecino, las resoluciones que adopte la Asamblea.

**ARTÍCULO 20.-** Las resoluciones de la Asamblea se aprobarán por:

**I.** Mayoría simple: más de la mitad de votos en el mismo sentido de la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea; y

**II.** Mayoría especial: el número de votos en el mismo sentido, requeridos específicamente por esta Ley, la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, con respecto a la totalidad de los integrantes presentes en la Asamblea. Cuando el resultado de la operación no sea un número entero, se tomará en consideración el número entero superior inmediato que corresponda.

La autorización del libro de actas de la Asamblea se tramitará ante notario público, por el administrador o por quien designe la Asamblea.

**ARTÍCULO 21.- FACULTADES DE LA ASAMBLEA.**

La Asamblea tendrá las siguientes facultades:

**I.** Modificar la escritura constitutiva del régimen;

**II.** Aprobar o modificar el reglamento interno;

**III.** Aprobar la extinción voluntaria del régimen;

**IV.** Designar, ratificar y remover libremente al administrador condómino o al administrador profesional, según sea el caso, en los términos de la Ley, de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento de administración y condominio;

**V.** Aprobar la contratación del administrador profesional y fijar su remuneración;

**VI.** Precisar las obligaciones y facultades a cargo del administrador y del Comité de Vigilancia frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos o vecinos, así como las tareas encomendadas a los comités, de conformidad a lo establecido en la escritura constitutiva del régimen y el presente reglamento;

**VII.** Establecer las cuotas a cargo de los condóminos o vecinos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere más adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condominio;



**VIII.** Designar y remover al Comité de Vigilancia y a los comités a que se refiere el artículo 42 de la Ley;

**IX.** Resolver sobre el monto de la fianza que deba otorgar el administrador profesional respecto al fiel desempeño de su función y al manejo de los fondos a su cuidado;

**X.** Examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta semestrales que someta el administrador a su consideración, así como el informe anual de actividades que rinda el Comité de Vigilancia;

**XI.** Discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

**XII.** Instruir al Comité de Vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes conforme a los procedimientos establecidos en la Ley, cuando el administrador o administradores, infrinjan las disposiciones de la Ley, la escritura constitutiva del régimen, el reglamento interno, o cualquier disposición legal aplicable;

**XIII.** Adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador;

**XIV.** Resolver los conflictos que plateen los condóminos, vecinos, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia con motivo del ejercicio de los derechos o el incumplimiento de sus obligaciones derivados de la Ley y la solución no requiera de intervención judicial;

**XV.** Resolver sobre los acuerdos individuales que se den entre condóminos en relación a sus respectivas unidades de propiedad privativa;

**XVI.** Colaborar por conducto de su directiva, en las controversias a las que se susciten y las que se ventilen ante la autoridad judicial, cuando en ellas se advierta daño o perjuicio al régimen condominal convenido;

**XVII.** Acordar sobre la suspensión o restricción de los servicios de energía eléctrica, gas, agua potable y otros, de uso común, por omisión de pago de las cuotas a cargo de condóminos o vecinos, siempre que tales servicios sean cubiertos con dichas cuotas ordinarias, así como establecer las condiciones para el levantamiento de la suspensión o restricción. En ningún caso se podrá suspender totalmente el servicio de agua potable;

**XVIII.** Establecer los medios y las medidas para la seguridad y vigilancia del condominio, así como la forma en que deberán participar los condóminos o vecinos, en esta actividad con apoyo eventual de la autoridad;

**XIX.** Acordar en Asamblea Extraordinaria, la limitación de los derechos del condómino o que asuma conductas que hagan imposible la convivencia armónica con los demás condóminos o vecinos, tales como agresiones verbales o físicas, comisión de hechos susceptibles de ser considerados como delitos dentro de las áreas condominales y otros de análoga naturaleza, pudiendo promover judicialmente la expulsión o venta forzada del derecho que asista al

condómino o vecino violento cuando su conducta entrañe la comisión de delitos de violencia grave en perjuicio de alguno o algunos miembros de la comunidad condominal. Asimismo, determinar la forma en la que se procederá en relación a los derechos limitados;

**XX.** Otorgar beneficios a los condóminos o vecinos, en relación al cumplimiento de sus obligaciones;

**XXI.** Revisar y, en su caso, aprobar el estado de cuenta que se ejerza en torno a los proyectos específicos que se desarrollan en el condominio con recursos internos o externos y sean presentados por los consejos mencionados en el artículo 42 de la Ley;

**XXII.** Resolver en Asamblea Extraordinaria, por mayoría especial, con el voto de por lo menos el setenta y cinco por ciento de la totalidad de los integrantes presentes, que cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones sean de uso o disfrute en común o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen o en éste reglamento interno;

**XXIII.** Determinar las acciones más convenientes a realizar cuando exista un riesgo para las construcciones o para los condóminos o vecinos, o bien se encuentren en malas condiciones fitosanitarias de acuerdo al dictamen de la autoridad municipal competente; y

**XXIV.** Las demás que le confieren la escritura constitutiva del régimen, el presente reglamento interno y demás disposiciones aplicables.

## **ARTÍCULO 22.-**

Están facultados para convocar a Asamblea:

**I.** El administrador;

**II.** El Comité de Vigilancia;

**III.** Cuando menos el veinte por ciento del total de los condóminos cuyo indiviso represente este porcentaje, salvo lo dispuesto en la Ley; y,

**IV.-** Cualquier condómino cuando haya pasado un año sin realizarse una asamblea.

Los condóminos que de acuerdo con el informe del administrador estén en condición de morosos, no tendrán derecho para convocar.

## **ARTÍCULO 23.- CONVOCATORIAS DE ASAMBLEAS.**

Las convocatorias para la celebración de asambleas se harán de acuerdo a las siguientes disposiciones:

**I.** Deberán indicar:

**a)** Quién convoca;

**b)** Tipo de Asamblea de que se trate;

- c) Hora, fecha y lugar de celebración;
  - d) El orden del día;
  - e) Número de condóminos que se requiere para instalar la Asamblea en primera convocatoria;
  - f) Plazo para emitir la segunda convocatoria y el porcentaje de condóminos requerido para la validez de ésta; y
  - g) Plazo para emitir la tercera convocatoria y el número de condóminos que se requiera para instalarla;
- II. Los condóminos o sus representantes serán convocados mediante la colocación de la convocatoria en lugar visible del condominio, en la puerta del condominio, o bien, depositándola de ser posible en el interior de cada unidad de propiedad privativa. Asimismo, con por lo menos seis y hasta diez días naturales de anticipación al señalado para la celebración de la Asamblea, deberá publicarse su convocatoria en el periódico **“El Sol de Durango”**, en apego a lo estipulado en el punto próximo anterior. La convocatoria deberá fijarse en los tableros de la administración del inmueble en presencia de los miembros del Comité de Vigilancia, quienes firmándola al calce en el momento inmediato posterior a aquél en que hubiere sido fijada, constatarán esa circunstancia;
  - III. Entre la fecha del anuncio de la convocatoria y el día señalado para la celebración de la Asamblea, deberán mediar por lo menos de **tres** y hasta **diez** días naturales, sin contar el día del anuncio ni el de la celebración de la Asamblea.
  - IV. En los casos de suma urgencia, las convocatorias para Asamblea Extraordinaria se realizarán con la anticipación que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en todo lo demás a las disposiciones de la Ley, la escritura constitutiva del régimen y éste reglamento interno.
  - V. Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar por lo menos un plazo de una hora; el mismo plazo deberá transcurrir entre la segunda y la tercera convocatoria; Cuando se trate de una Asamblea Ordinaria, la convocatoria deberá estar acompañada de la rendición de cuentas del ejercicio vencido y el presupuesto para el ejercicio siguiente;
  - VI. Las determinaciones adoptadas por las asambleas en los términos de esta Ley, de la escritura constitutiva del régimen, del reglamento interno y de las demás disposiciones legales aplicables, obligan a todos los condóminos, incluyendo a los ausentes y disidentes;
  - VII. Si el administrador no hace la convocatoria para una Asamblea, cuando por disposición de la Ley, de la escritura constitutiva del régimen o del presente reglamento interno, deba hacerla, cualquiera de los condóminos podrá requerirlo para ello, y si en el término

de ocho días naturales contados a partir de la fecha del requerimiento, el administrador no convoca a la Asamblea este hecho motivará su remoción;

- VIII. Cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la Asamblea se considere así necesario, el administrador, el Comité de Vigilancia o los condóminos, podrán solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa o en su caso, de un fedatario público; y
- IX. Las convocatorias para Asamblea en la que se pretenda modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, además de todos los requisitos generales que deban satisfacer conforme a este artículo, deberán incluir las modificaciones que se propongan.

#### **ARTÍCULO 24.-**

Con excepción de las asambleas convocadas para modificar la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno, extinguir el régimen de propiedad en condominio o afectar el dominio del inmueble, se suspenderá a los condóminos o vecinos morosos su derecho a voz y voto, en la Asamblea.

En caso de que el carácter de moroso tenga su origen en el incumplimiento de una resolución judicial firme pronunciada en su contra sobre el pago de daños en favor del condominio, estos morosos no serán considerados para el quórum de instalación de la Asamblea, estando impedidos para ser electos como administrador condómino, o como miembros del Comité de Vigilancia.

**ARTICULO 25.- DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:** Durante la Asamblea, los asistentes deberán guardar silencio y si alguno quiere participar, levantar la mano y esperar que le asignen su turno.

Se dispondrá de 5 minutos para exposición, 10 minutos máximos para discusión y 5 minutos para votación, por cada asunto a tratar.

No se podrán tocar puntos fuera de la Orden del Día, hasta Asuntos generales.

**ARTICULO 26.- MODIFICACION A LA ESCRITURA CONSTITUTIVA DEL RÉGIMEN Y AL REGLAMENTO:** Cualquier modificación a la escritura constitutiva del régimen y al reglamento interno se aprobará, en Asamblea Extraordinaria, por mayoría especial de por lo menos el **75%** de los votos TOTALES del condominio.

## **CAPITULO CUARTO**

### **DEL ADMINISTRADOR**

**ARTÍCULO 27.-**

El administrador será el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el condominio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. Tendrá las facultades de representación propias de un apoderado general para administrar bienes y para pleitos y cobranzas pero no las especiales o las que requieran cláusula especial conforme a la ley, salvo que se confieran por la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno o por la Asamblea.

Cuando exista un impedimento material o estructural que dificulte la organización condominal o los condóminos tengan una forma tradicional de organización, se podrá designar administrador por edificios, alas, secciones, zonas, manzanas, entradas y áreas, y en aquellos casos en que el condominio tenga más de una entrada, los condóminos podrán optar por la organización, por acceso o módulo, siempre y cuando se trate de asuntos de áreas internas en común que sólo dan servicio a quienes habitan esa sección del condominio.

**ARTÍCULO 28.-**

Para desempeñar el cargo de administrador se requiere:

- I. En el caso del administrador condómino, éste deberá acreditar a la Asamblea, el cumplimiento de sus obligaciones de condómino desde el inicio y durante la totalidad de su gestión; y
- II. En el caso del administrador profesional, deberá otorgar fianza en la cuantía que señale la Asamblea. Para lo anterior tendrá un plazo máximo de treinta días naturales posteriores a su designación.

La designación del administrador condómino o administrador profesional quedará asentada en el libro de actas de la Asamblea autorizado. El administrador designado comunicará su designación a la unidad administrativa municipal respectiva, dentro de los quince días hábiles siguientes.

El mandato como administrador tendrá plena validez frente a terceros y todo tipo de autoridades.

No podrá ser administrador condómino quien haya sido removido de ese cargo.

**ARTÍCULO 29.-**

En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad en condominio, el primer administrador será designado por quien otorgue la escritura constitutiva del régimen. Éste durará en su encargo hasta seis meses, plazo dentro del cual convocará a Asamblea Extraordinaria en la que será designado nuevo administrador o se ratificará su designación.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de los condóminos a convocar a Asamblea para remover y designar otro administrador en términos de la Ley y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 30.-**

El administrador durará en su cargo un año, salvo lo que determine la escritura constitutiva del régimen o el reglamento interno y sin perjuicio de ser removido libremente por la Asamblea. Asimismo, podrá ser ratificado por acuerdo de la Asamblea.

Es obligación del administrador profesional convocar a una Asamblea con diez días naturales de anticipación al vencimiento de su contrato de prestación de servicios profesionales para informar la terminación del mismo, conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley.

En caso de que el administrador profesional no cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior, el Comité de Vigilancia convocará a una Asamblea, para informar a la misma el desempeño del administrador y, en su caso, designar al nuevo administrador o bien renovar con éste el contrato de prestación de servicios profesionales.

Excepcionalmente, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito evidente, no se hubiera convocado, o habiéndose convocado, esta Asamblea no se constituyera o no se designara nuevo administrador, aquél podrá convocar treinta días naturales después de haber concluido su contrato.

Si las convocatorias previstas en los párrafos anteriores, no tuvieran como resultado la designación del administrador, el periodo señalado se prorrogará por quince días naturales más. Después de esta prórroga el Comité de Vigilancia asumirá las funciones de administrador y convocará a Asamblea para la designación del nuevo administrador.

**ARTÍCULO 31.-**

Son causas de remoción del administrador condómino:

- I. El incumplimiento de llevar el libro de actas de la Asamblea autorizado o la pérdida de éste;
- II. El incumplimiento de sus obligaciones de realizar los actos de conservación y mantenimiento urgentes, y aquéllos que determine la Asamblea;
- III. Abstenerse de ejecutar las decisiones tomadas en la Asamblea;
- IV. El manejo deficiente del fondo de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias;
- V. Negarse a convocar a la Asamblea; y
- VI. Las demás que se señalen en esta Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno.

**ARTÍCULO 32.-**

El cargo de administrador profesional terminará en los supuestos establecidos en el contrato de prestación de servicios profesionales y en los que establece esta Ley.

### **ARTÍCULO 33.-**

Cuando la Asamblea designe un nuevo administrador, el saliente deberá entregar al administrador entrante, con la participación del Comité de Vigilancia o de quien designe la Asamblea, en un término que no exceda de siete días naturales a partir del día siguiente de la nueva designación, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas de Asamblea autorizado, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad.

De lo establecido en el párrafo anterior se levantará un acta que firmarán quienes intervengan.

Transcurrido los siete días naturales, el administrador entrante podrá iniciar las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

### **ARTÍCULO 34.-**

Son facultades y obligaciones del administrador:

- I. Llevar un libro de actas de Asamblea autorizado;
- II. Tramitar ante notario público la autorización de los libros de actas de Asamblea;
- III. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas y bienes de uso común;
- IV. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes;
- V. Promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad;
- VI. Recabar y conservar los libros de actas de la Asamblea autorizados y la documentación relacionada con el condominio, los que podrán ser consultados por los condóminos que se encuentren al corriente del pago de cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por cualquier autoridad que la solicite. Los condóminos morosos sólo podrán consultarlos durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea y de siete días naturales después de ésta, o bien en el plazo que señale el reglamento interno;
- VII. Dar información por escrito a los condóminos y vecinos que lo soliciten, respecto al estado que guardan los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva. A los condóminos morosos sólo se les proporcionará la información durante el plazo de siete días naturales antes de la celebración de la Asamblea y de siete días naturales después de ésta, o en el plazo que señale el reglamento interno;
- VIII. Atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;
- IX. Dar aviso a la unidad administrativa municipal, sobre la inobservancia de lo dispuesto en la fracción VI del artículo 24 de la Ley y, en caso de que un área verde sufra modificación o daño;
- X. Contratar el suministro de agua, energía eléctrica, gas y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas y bienes de uso común, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en la Ley;
- XI. Realizar las obras para la conservación adecuada de las respectivas unidades;

- XII. Informar los acuerdos de la Asamblea, salvo que ésta designe a otras personas para tal efecto;
- XIII. Recaudar de los condóminos o vecinos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de administración y mantenimiento, y el de reserva, así como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos, periodicidad y montos establecidos por la Asamblea o por el reglamento interno;
- XIV. Abrir cuentas bancarias de cheques o de inversión a nombre del Régimen Condominal, en la Institución Bancaria que designe el Comité de Vigilancia, siempre **con la limitante que para retirar fondos de las cuentas de inversión, o para que se pueda cobrar un cheque expedido de la cuenta del condominio, se deberá de contar invariablemente con la firma del Administrador y de un miembro del Comité de Vigilancia.**
- XV. Efectuar los gastos de administración y mantenimiento del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos del presente reglamento interno o de los acuerdos de la Asamblea;
- XVI. Otorgar recibo por cualquier pago;
- XVII. Entregar a cada condómino, bimestralmente o dentro del plazo que señale la Asamblea, un estado de cuenta del condominio con el visto bueno del Comité de Vigilancia, recabando constancia de quien lo reciba, el cual contendrá:
  - a) La relación pormenorizada de ingresos y egresos del período anterior;
  - b) El monto de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendrá a disposición de los condóminos que lo soliciten, una relación pormenorizada de las mismas, reservando por seguridad los datos personales de los condóminos o vecinos, que sólo podrán conocer los miembros del Comité de Vigilancia o alguna autoridad que los solicite de manera fundada y motivada;
  - c) El saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de intereses;
  - d) La relación detallada de las cuentas por pagar a los proveedores de bienes y servicios del condominio; y
  - e) La relación pormenorizada de los morosos y los montos de su deuda. El condómino tendrá un plazo de ocho días naturales contados a partir del día siguiente a la entrega de dicha documentación, para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que está de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobación de la Asamblea;  
Convocar a Asamblea en los términos establecidos de la Ley y en el reglamento interno;
- XVIII. Representar a los condóminos o vecinos para la contratación de locales, espacios o instalaciones de propiedad común que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio, de acuerdo a lo establecido en la Asamblea y en el reglamento;
- XIX. Cumplir, cuidar y exigir, con la representación de los condóminos o vecinos, el cumplimiento de las disposiciones de la Ley, la escritura constitutiva del régimen y el



presente reglamento interno, solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;

- XX. Cumplir con las disposiciones dictadas por la Ley de Protección Civil del Estado de Durango;
- XXI. Iniciar los procedimientos correspondientes contra los condóminos, vecinos, habitantes del condominio en general, o contra quienes otorgan la escritura constitutiva del régimen, que incumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la Ley, a la escritura constitutiva del régimen y al presente reglamento interno, en coordinación con el Comité de Vigilancia;
- XXII. Impulsar y promover por lo menos una vez al año en coordinación con las autoridades, una jornada de difusión de los principios rectores que componen la cultura condominal;
- XXIII. Difundir y fomentar entre los condóminos, vecinos y habitantes del condominio, el conocimiento de la Ley, la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;
- XXIV. Emitir bajo su responsabilidad y de acuerdo a la contabilidad del condominio, las constancias de no adeudo, por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias, y demás cuotas que la Asamblea haya determinado, para cada unidad de propiedad privativa, cuando sea solicitada por el condómino, el vecino, así como por las autoridades jurisdiccionales. Dicha constancia será emitida por el administrador en un término que no exceda de cinco días hábiles, a partir del día siguiente al en que el administrador haya recibido la solicitud;
- XXV. Dirimir controversias derivadas de actos de molestia entre los condóminos, vecinos o habitantes y, en general, para mantener la paz y tranquilidad entre los mismos;
- XXVI. Solicitar la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea en cuyo orden del día se pretendan resolver conflictos entre condóminos, vecinos, administradores o integrantes del Comité de Vigilancia;
- XXVII. Cumplir con todas las obligaciones administrativas, federales o locales relativas al inmueble en su conjunto;
- XXVIII. Difundir el aviso de venta que pretenda realizar algún condómino sobre su unidad de propiedad privativa y sea el caso de que deba ejercitarse el derecho del tanto o preferencia, cuando la unidad privativa tenga características que identifiquen el indiviso;
- XXIX. Realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la Ley, la escritura constitutiva del régimen y el presente reglamento;
- XXX. Presentar denuncias y querellas, de representación en materia laboral, así como las especiales para desistirse, transigir, absolver y articular posiciones y recusar.

#### **ARTÍCULO 35.-**

Las medidas que tome y las disposiciones que dicte el administrador, dentro de sus facultades, serán obligatorias para todos los condóminos, vecinos y ocupantes, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

## **CAPITULO QUINTO**

## **DEL COMITÉ DE VIGILANCIA**

**ARTÍCULO 36.-** Los condominios deberán contar con un Comité de Vigilancia integrado por dos o hasta cinco condóminos, dependiendo del número de unidades de propiedad privativa, designándose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales, mismos que actuarán de manera colegiada, y sus decisiones se tomarán por mayoría simple. Una minoría que represente por lo menos el veinticinco por ciento del valor total del inmueble, tendrá derecho a designar a uno de los vocales.

**ARTÍCULO 37.-** La designación de los miembros del Comité de Vigilancia será por un año o bien, hasta en tanto no sean removidos de su cargo por la Asamblea, desempeñándose en forma honorífica. Sus integrantes podrán ser ratificados por un período consecutivo.

**ARTÍCULO 38.-** El Comité de Vigilancia tendrá las siguientes atribuciones:

- I.** Vigilar que el administrador cumpla con los acuerdos de la Asamblea;
- II.** Revisar bimestralmente o con la periodicidad señalada por la Asamblea, todos los documentos, comprobantes, contabilidad, libros de actas, estados de cuenta y, en general, toda la documentación e información relacionada con el condominio;
- III.** Supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- IV.** Contratar y dar por terminados los servicios profesionales que se hubieren contratado de manera excepcional;
- V.** En su caso, dar su conformidad para la realización de las obras para el mantenimiento del condominio;
- VI.** Verificar y emitir dictamen de los estados de cuenta que debe rendir el o los administradores ante la Asamblea, señalando sus omisiones, errores o irregularidades;
- VII.** Constatar y supervisar la inversión de los fondos;
- VIII.** Dar cuenta a la Asamblea de sus observaciones sobre la administración del condominio;
- IX.** Coadyuvar con el administrador en observaciones a los condóminos, vecinos o habitante en general, sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- X.** Convocar a Asamblea cuando a requerimiento por escrito, el administrador no lo haga dentro de los tres días hábiles siguientes a la petición;
- XI.** Solicitar la presencia de un notario público en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;
- XII.** Solicitar, cuando sea convocante de la Asamblea, la presencia de un mediador y conciliador del Centro Estatal de Justicia Alternativa, para que asista a la Asamblea en cuyo

orden del día se pretenda resolver conflictos entre condóminos o vecinos, o entre éstos y el administrador o el Comité de Vigilancia;

**XIII.** Ostentar la representación legal del condominio por acuerdo previo de la Asamblea Extraordinaria, cuando se requiera formular demanda en contra del administrador;

**XIV.** Desempeñar las funciones de administrador en caso de muerte de éste, o ausencia de sus funciones durante un mes;

**XV.** Acreditar a la Asamblea el cumplimiento de sus obligaciones de condóminos desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;

**XVI.** Hacer efectiva la fianza otorgada por el administrador profesional, por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria, cuando por el deficiente o negligente desempeño en el cargo de aquél, produzca daños o perjuicios al condominio, sin perjuicio de las demás acciones civiles o penales que procedan; y

**XVII.** Las demás que se deriven de esta Ley, y de la aplicación de otras que impongan deberes a su cargo, así como de la escritura constitutiva del régimen y del reglamento interno.

**ARTÍCULO 39.-** Los miembros del Comité de Vigilancia serán responsables en forma solidaria entre ellos y subsidiaria en relación con el o los administradores de los daños y perjuicios ocasionados a los condóminos por las omisiones, errores o irregularidades del o los administradores que habiéndolas conocido no hayan informado oportunamente a la Asamblea.

**ARTÍCULO 40.-** El condominio subdividido o conjunto condominal contará con un Comité de Vigilancia integrado por los presidentes de los Comités de Vigilancia de los condominios que integran dicho condominio o conjunto, designando entre ellos un coordinador. La designación se realizará en sesión de este órgano y se hará del conocimiento del Consejo de Administradores en los cinco días naturales siguientes de su elección.

La integración del Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal y la elección del coordinador, se efectuará dentro de la Asamblea a la que se refiere el artículo 29 de la Ley.

**ARTÍCULO 41.-** El Comité de Vigilancia del condominio subdividido o conjunto condominal, contará con las mismas funciones referidas al ámbito de la administración de las áreas y bienes de uso común del Comité de Vigilancia del condominio.

## **CAPITULO QUINTO**

### **DEL PAGO DE CUOTAS**

**ARTÍCULO 42.- DE LAS CUOTAS:** Las cuotas de mantenimiento serán propuestas a la Asamblea de Condóminos por el Comité de Vigilancia, en función de los presupuestos de todos los gastos

de los bienes comunes del Condominio y serán a cargo de los Condóminos y Vecinos y deberán ser aprobadas por la Asamblea de Condóminos. Para poder tener derecho al voto en las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias es requisito indispensable que el condómino este al corriente en el pago de la cuotas de mantenimiento del Condominio.

El pago de las cuotas de mantenimiento son obligatorias para todos los Propietarios, Condóminos y Vecinos, que tengan u ocupen lote y/o residencia y con aplicación del Artículo 18 de la Ley, no se permitirá a los Condóminos, Vecinos u ocupantes iniciar una obra sobre su lote e inclusive solicitar autorización a las autoridades competentes para iniciar la construcción, en caso de que no se esté al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento del Condominio y durante el tiempo que dure la construcción de obra.

Las cuotas de mantenimiento podrán ser pagadas por anticipado de manera anual, semestral, trimestral o mensualmente.

Las cuotas de mantenimiento anual para el ejercicio 2016 son las siguientes: por los lotes habitacionales es de \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.) y la cuota de mantenimiento para las residencias, casa habitación o viviendas es de \$10,000.00 (diez mil pesos 00/100 M.N.). Esta cuota de mantenimiento por lote habitacional y/o residencia, se empezara a pagar en forma obligatoria por todos los condóminos a partir de la fecha en que se concluya el desarrollo del Condominio "Cotto de Asturias", y que será a más tardar el día 1 de marzo de 2017, en el entendido de que para el caso de la cuota para residencia se deberá pagar una vez que se inicie la construcción de la misma. Estas cuotas se mantendrán vigentes mientras no se resuelva otra cosa de conformidad con el primer párrafo de este artículo.

**ARTICULO 43.- CANCELACION DE ADEUDOS:** Queda estrictamente prohibido a los miembros del Comité de Vigilancia y al Administrador del Condominio, cancelar o disminuir cuotas e intereses.

**ARTICULO 44.- DESCUENTOS, PAGOS Y COBROS EN CUOTAS:** Por pago adelantado y de contado se aplicara un **15%** de descuento, siempre y cuando sea liquidado antes del 31 de Diciembre del año anterior al cual corresponden las cuotas de mantenimiento. Se aplicará un descuento del **10%** si las cuotas son pagadas antes del 31 de enero del año correspondiente a la cuota. Quienes no hayan hecho el pago anual adelantado, deberán pagar la cuota mensual antes de los primeros 10 días del mes correspondiente, en el entendido que de no ser cubiertas oportunamente, causarán un interés moratorio del **4%** mensual sobre mes vencido, por lo que para tal efecto y para obtener su cobro, se constituirá un título ejecutivo, que se integrará con el contrato de compra/venta privado o con la escritura definitiva de compra/venta del inmueble, y con el estado de cuenta que presente el Administrador del Condominio. En virtud de lo anterior, no será necesario requerimiento previo de cobro, pues el Propietario, Condómino o Vecino tendrá que pagar la cuota de mantenimiento precisamente en la oficina del Administrador del Condominio o en la cuenta bancaria que para estos efectos ésta determine. Esta acción podrá ejercerse cuando existan **tres** recibos de cuotas mensuales de pago vencidos.

**ARTÍCULO 45.-** El Propietario, Condómino y Vecino que no cumpla con sus obligaciones de pago de cuotas de mantenimiento, será además responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, por no cumplir con su obligación de pago de cuotas de mantenimiento.

El Comité de Vigilancia del Condominio tendrá la facultad de buscar y contratar los medios legales necesarios para el cobro de cuotas de mantenimiento vencidas por parte de los Propietarios, Condóminos y Vecinos.

**ARTICULO 46.- EXCEDENTES:** Con el objeto de proteger el financiamiento de los gastos del Condominio, los excedentes de ingresos, si los hay, deberán ser depositados en una cuenta bancaria, como reserva, para cubrir contingencias.

El Administrador del Condominio con la aprobación del Comité de Vigilancia, solamente tendrá la facultad de ejercer el gasto corriente y de la operación del Condominio, para cumplir con los fines del mismo. Cualesquier otro proyecto que implique una inversión y cuota extraordinaria tendrá que ser aprobado previamente por la asamblea.

## **CAPITULO SEXTO**

### **DEL SUPERVISOR DE OBRAS, PERMISOS, PROYECTO Y CONSTRUCCION**

**ARTÍCULO 47.- DEL SUPERVISOR DE OBRAS.**

El Supervisor de Obras es la persona física o moral, seleccionada y nombrada por el Comité de Vigilancia. El Supervisor de obras deberá ser persona de reconocida experiencia y con título profesional en la materia y la remuneración por sus servicios será fijada por el Comité de Vigilancia y deberá ser pagado por cada condómino (este pago no lo incluye el pago de las cuotas de mantenimiento).

**ARTÍCULO 48.- RESPONSABILIDAD DEL SUPERVISOR DE OBRAS.**

El Supervisor de Obras, será el responsable de todos los asuntos comunes relacionados con la revisión y aprobación de proyectos así como la supervisión de obras, los cuales tendrán que estar firmados por el Administrador del Condominio y el Supervisor de Obras, apegados en su totalidad al presente Reglamento.

**ARTÍCULO 49.- REMOCIÓN DEL SUPERVISOR DE OBRAS.**

El Supervisor de Obras podrá ser libremente removido por el Comité de Vigilancia, cuando no de cumplimiento a cualquiera de sus obligaciones y por ausencia que le impida el eficaz cumplimiento de las mismas.

**ARTÍCULO 50.- TERMINACIÓN DE FUNCIONES DEL SUPERVISOR DE OBRAS.**

El Supervisor de Obras terminará su encargo el mismo día que terminen funciones el Comité de Vigilancia que lo nombró, pudiendo ser propuesto nuevamente como Supervisor de Obras por

el nuevo Comité de Vigilancia que entre en funciones. Por lo que se deberán de tomar las consideraciones necesarias para la elaboración del contrato laboral del Supervisor de Obras para que su periodo de contratación coincida con el del Comité de Vigilancia.

**ARTÍCULO 51.- LIMITACIÓN PARA EL SUPERVISOR DE OBRAS.**

El Supervisor de Obras no podrá ser ningún propietario o Responsable de obra que esté ejecutando alguna obra en construcción dentro del Condominio.

**ARTÍCULO 51.- OBRAS EN ÁREAS COMUNES.**

Para la ejecución de obras en las áreas y bienes comunes y sus instalaciones, se observarán las siguientes reglas:

Las obras y trabajos necesarios para mantener el Condominio en buen estado de conservación y seguridad y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, serán contratadas y supervisadas por el Administrador del Condominio, dando aviso al Comité de Vigilancia, sin necesidad de acuerdo de los Condóminos, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración. Cuando este no sea suficiente o sea preciso efectuar obras no previstas, el Comité de Vigilancia convocará a Asamblea de Condóminos, a fin de que resuelvan lo conducente.

**ARTÍCULO 52.- REGLAS PARA CONSTRUCCIONES.**

Para la realización de todo tipo de construcción en Lotes de Propiedad Exclusiva se deberán observar los siguientes lineamientos.

- A. La superficie de construcción permitida dentro del lote será la que resulte del área total adquirida, siendo variable el largo y ancho de los lotes. Todos los lotes deberán contar con un área para 2 vehículos ubicada en la parte frontal de la construcción.
- B. Solo se podrán construir residencias unifamiliares de uno o dos niveles, siendo en ambos casos la altura máxima de 8.00 metros (ocho metros) del vértice del techo más alto al nivel superior de la guarnición de la banqueta. La altura máxima en elementos como chimenea y tinacos será de 2.00 metros (dos metros) sobre la altura máxima permitida dando un total a la altura máxima de 10.00 metros (diez metros) <véase anexo1>
- C. La cochera para automóvil tendrá que ser construida dentro del área señalada en el punto A del presente artículo.
- D. Todas las construcciones deberán considerar espacio para 2 dos automóviles, dentro de los límites de propiedad con las construcciones propias de las áreas de limitación de no construcción. Las cocheras cuando sean descubiertas y a la vista del público y los vecinos, solo podrán ser empleadas para el estacionamiento de vehículos y no para el almacenamiento de algún tipo de muebles, instrumentos de taller y demás útiles usualmente depositados en cocheras. Ninguna cochera será utilizada como vivienda o como taller de reparaciones mayores, especialmente aquellas que sean contaminantes auditivamente o por olores.

- E. Para los efectos de éste artículo, podrán los constructores contemplar y construir dos cocheras con las siguientes medidas; una de 2.50 metros X 4.50 metros de fondo como mínimo.
- F. El condómino o vecino no podrá ocupar la vivienda hasta en tanto la fachada principal frontal no se encuentre completamente terminada y que la vivienda se encuentre en obra blanca.

#### **ARTÍCULO 53.- PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS.**

1. La desarrolladora cuenta con 4 proyectos tipo, sembrados en el conjunto, con diferente distribución arquitectónica, y diseño de fachadas homologadas en acabados y volúmenes, de entre los cuales el condómino podrá escoger un prototipo. (ver ANEXO2).
2. Las fachadas de las casas deberán ser parecidas a las 4 opciones de proyectos con los que cuenta la desarrolladora, con la finalidad de que no desentone el condominio.
3. Los lotes de mayor tamaño colindantes con áreas verdes y andadores, deberán presentar un proyecto que será revisado y aprobado por el administrador del condominio (ver ARTÍCULO 54), para lo cual, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:
  - Las instalaciones de tendedero de ropa, tanques de gas, calentadores solares, antenas parabólicas, tinacos y otros equipos, deberán de ser cuidadosamente tratados, dentro del proyecto, con muros y/o celosías para evitar contaminación visual.
  - No se permiten los volados sobre el área de banquetas, especialmente en el segundo nivel.
  - Todas las construcciones serán predominantes con techos planos, no se autoriza la construcción de cúpulas y deberán cumplir con las especificaciones y disposiciones del presente reglamento.
  - Será obligación de cada propietario, considerar dentro del proyecto de instalación sanitaria de su residencia, la canalización de descargas de agua pluviales a terreno natural, no permitiéndose su descarga a drenaje.
  - Se sugiere que los colores de fachada, se mantenga en las gamas que guarden armonía con el conjunto.
  - En materiales de construcción, se buscará emplear materiales tradicionales como el ladrillo tabicón, block, tejas de barro y/o cerámica, madera etc. No se podrán utilizar materiales como láminas de plástico, elementos reflejantes como el vidrio espejo, y revestimientos, metálicos o plásticos así como láminas de asbesto, metal o fibra de vidrio.
  - Sobre las losas inclinadas. Deberán de cubrirse con teja plana en color oscuro, no está permitido el uso de tejas curvas.
  - Las banquetas deberán de ser de 1.50 metros de ancho, y deberán de ser de concreto hidráulico color gris, y serán construidas por cada condómino.
  - Para acceder al lote desde las vialidad se usará el área de un metro ajardinada al frente del lote, en la cual se podrán instalar firmes de concreto y/o empedrados en forma de

huellas no mayores de 0.60 ancho X 1.00 metros de largo destinadas a la entrada de vehículos.

- El diseño de conjunto (contemporáneo) está determinado por la desarrolladora y se respetarán acabados y materiales, así como volúmenes y conceptos.

**ARTÍCULO 54.- PROCEDIMIENTO PARA APROBACIÓN DE PROYECTOS.**

El Supervisor de Obras y el Administrador del Condominio revisaran y en su caso aprobarán los proyectos arquitectónicos de Construcción o remodelación firmándolos, rechazando total o parcialmente el proyecto que no cumpla con lo especificado en este Reglamento, y contestará en un plazo no mayor de quince días hábiles. Al ser aprobado el proyecto, el Propietario y/o Adquiriente y el responsable de la obra, se sujetarán estrictamente al proyecto aprobado, no pudiendo hacer modificaciones sin previo aviso por escrito al Administrador y al Supervisor de Obras para su aprobación o rechazo.

**ARTÍCULO 55.- CONTENIDO DEL PROYECTO.** El Propietario tendrá que presentar por duplicado el proyecto al Supervisor de Obras y al Administrador para recibir el visto bueno. Dicho proyecto deberá de incluir los siguientes datos:

- a. Indicar en los planos el Nombre del Propietario;
- b. Número de manzana y lote;
- c. Área de desplante de la residencia en el lote;
- d. Especificaciones de acabados y colores y;
- e. Planos con plantas arquitectónicas, de azoteas, cortes transversales y longitudinales y fachadas de ambos.

El proyecto no podrá ser presentado al H. Ayuntamiento de Durango para su autorización si éste no ha sido antes aprobado en los términos de los Artículos 53 y 54 de este Reglamento.

**ARTÍCULO 56.- PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA.**

Es requisito indispensable para iniciar la construcción de la obra, que el proyecto haya sido aprobado por el Supervisor de Obras y por el Administrador del Condominio por escrito.

**ARTÍCULO 57.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

Antes de iniciar la construcción de las residencias, casa habitación o viviendas, el Condómino deberá de solicitar al Administrador, el deslinde del lote, y entregará copia de la licencia de construcción otorgada por el H. Ayuntamiento de Durango en los siguientes términos.

1. Mientras esté en proceso la construcción de las residencias, no se podrá tener escombros y/o materiales de construcción de ningún tipo en las áreas comunes, vialidades, banquetas y lotes vecinos, teniendo la obligación de hacer limpieza de dicho escombros por lo menos una vez por semana, teniendo además que mantener libre de basura y contaminación visual el espacio de su lote, así como sus alrededores que se vean afectados por el proceso constructivo, de lo contrario se aplicará una sanción equivalente al costo que genere la limpieza y la reincidencia serán motivo de suspensión de obra.
2. Está prohibido la elaboración de mezclas, mortero concreto, etc., en las áreas comunes, banquetas y vialidades, en caso de daños el responsable de la obra y el Propietario, tendrán la obligación de reparar los daños que se ocasionen.
3. El Administrador determinará los lugares adecuados para la colocación de bodegas y materiales, así como la ubicación del sanitario portátil (sanipot) que es de uso obligatorio para el personal de la obra, siendo el responsable de la obra quien habilitará



los espacios necesarios dentro de su lote para el resguardo del material que utiliza en su proceso constructivo, o en su defecto solo requerirá a sus proveedores el material necesario para la jornada de trabajo, responsabilizándose del material de la obra, los trabajadores de la misma, y el Propietario.

4. Para que el Administrador permita el inicio de la construcción en algún Lote, es requisito indispensable que previamente se haya instalado el sanitario portátil referido.
5. El horario para el suministro de materiales de construcción es de 8.00 AM a 5.00 P.M. de lunes a viernes y sábados de 8.00 A.M. a 1.00 P.M. Para sacar o trasladar materiales fuera del Condominio deberá de avisar al Administrador con anticipación. El horario de trabajo del personal que labora en las obras de construcción será de lunes a viernes de las 7.30 AM a las 5.30 PM y los sábados será de las 7.30AM a las 1.30 PM.
6. El Propietario, Condómino o Vecino serán los responsables de cualquier desperfecto que sus trabajadores ocasionen a las instalaciones del Condominio o bienes de uso común del mismo, en el caso de que algún trabajador incurran en faltas que afecten la seguridad del Condominio se le prohibirá la entrada al mismo dando aviso al responsable de la obra, o al Propietario, Condómino y Vecino.
7. Está prohibido a los Propietarios iniciar una obra sobre su lote e inclusive solicitar autorización a las autoridades competentes para iniciar la construcción sobre este, en caso de que no se esté al corriente en el pago de cuotas de mantenimiento del Condominio.
8. Queda estrictamente prohibido introducir bebidas con contenido alcohólico en cualquier construcción de obra, remodelación o vivienda sin habitar.
9. Durante la construcción de la residencia únicamente se permitirá el acceso a vehículos para carga o descarga de materiales o herramientas, después de las maniobras deberán estacionarse fuera del fraccionamiento.
10. No se permite dejar más de un día maquinaria pesada sobre los lotes, avenidas y banquetas del Fraccionamiento, así como trailas de cualquier tipo o camiones.

## **CAPITULO SEXTO**

### **VIALIDAD Y SEGURIDAD**

#### **ARTÍCULO 58.- VIALIDADES.**

Para la circulación en las vialidades dentro del condominio, se deberán respetar en todo momento las siguientes indicaciones:

1. La velocidad máxima de circulación para vehículos automotores dentro del conjunto será de 30 Km/h;
2. El Propietario, Condómino o Vecino, que realice algún evento social deberá de cuidar el que sus invitados se estacionen en una sola acera además de respetar las entradas y salidas de las cocheras de los vecinos;
3. Queda prohibido estacionarse en el perímetro del área verde;
4. No podrán circular personas menores de edad sin licencia de manejo;

5. Cualquier persona externa que exceda el límite de velocidad y se le haya llamado la atención con anterioridad se le prohibirá la entrada en vehículo automotor al Condominio y;
6. Todos los condóminos, vecinos, ocupantes, visitantes y proveedores deberán respetar las indicaciones de los señalamientos viales y circular en las vialidades en el sentido señalado.

## **CAPITULO SEPTIMO**

### **SANCIONES Y CONTROVERSIAS**

**ARTICULO 59.-** Cualquier violación a lo dispuesto por este reglamento así como la falta de cumplimiento a los acuerdos tomados en asamblea serán causa de la aplicación de las sanciones económicas fijadas por el Comité de Vigilancia o por la Asamblea, dichas sanciones serán de acuerdo de la gravedad de la falta y a la reincidencia del condómino o sus allegados por lo que será obligación del condómino pagarlas y de no ser liquidadas se asimilarn a la cuota individual de mantenimiento generando los intereses moratorios correspondientes.

Así mismo para en el caso de incumplimiento de pago de sanciones, cuotas de mantenimiento ordinarias, así como cuotas extraordinarias que hayan sido aprobadas por la Asamblea, el Comité de Vigilancia tendrá la facultad de limitar y/o cancelar en su caso, los servicios de mantenimiento y/o seguridad del condómino, sin perjuicio de dejar a salvo los derechos a dicho Consejo de iniciar los procedimientos Judiciales competentes para obtener en la vía correspondiente el pago de los adeudos.

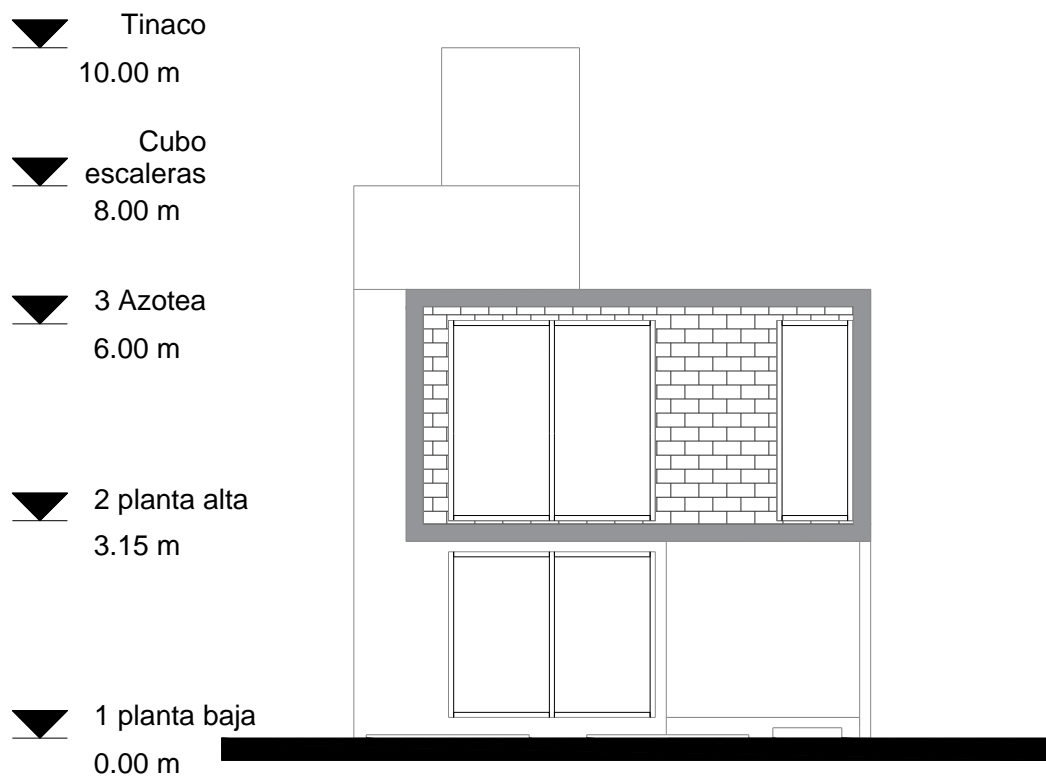
**ARTÍCULO 60.-** Lo no previsto en este Reglamento se regirá por lo establecido por la Escritura Constitutiva del Régimen de Condominio, por la Ley de Condominios del Estado de Durango y por el Código Civil, de acuerdo a la prelación que a cada uno de ellos les corresponda.

**ARTÍCULO 61.-** Para todo lo relativo para la interpretación y cumplimiento del presente Reglamento, los condóminos, por el solo hecho de adquirir alguno de los inmuebles del condominio, se someten expresamente a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Durango, Dgo., renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, en razón de su domicilio presente o futuro.

**ATENTAMENTE**

MAZASY, S.A. DE C.V.,  
REPRESENTADA POR CYNTHIA ZALDIVAR PÉREZ ARELLANO

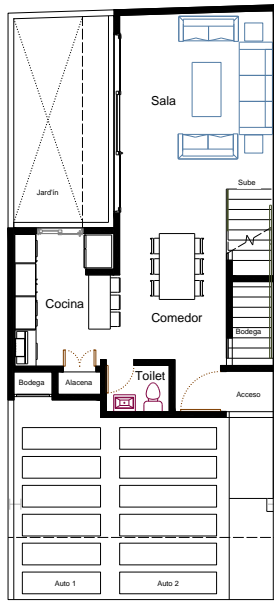
EJEMPLO  
ANEXO 1.  
ALTURAS SEÑALADAS



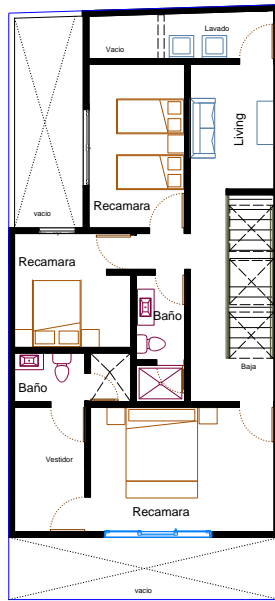
Fachada Lateral

ANEXO 2

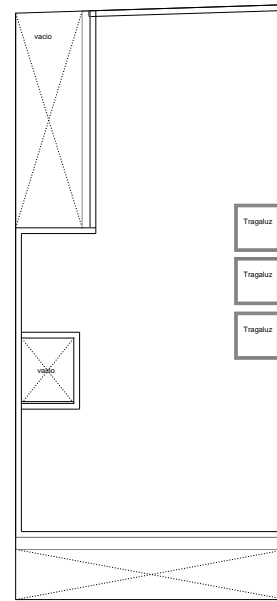
CASA TIPO A



Planta baja

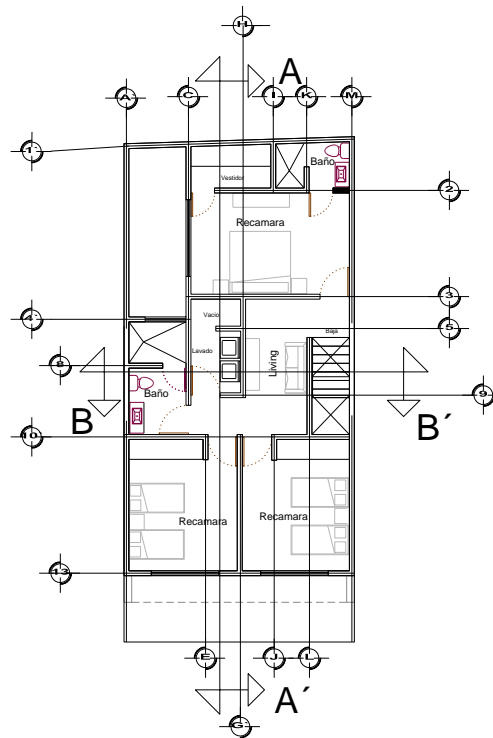
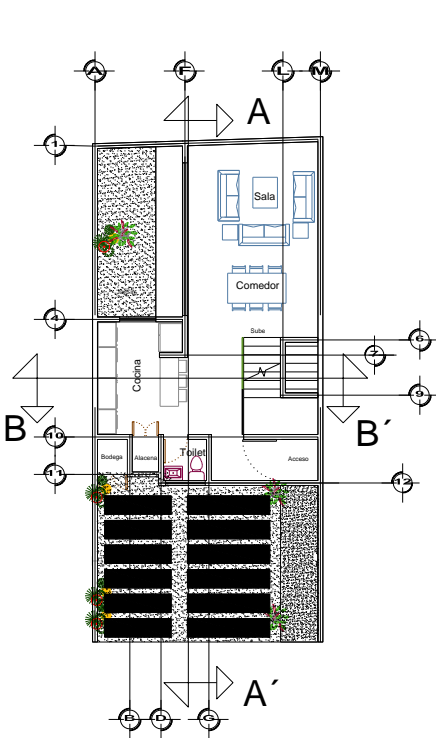


Planta Alta

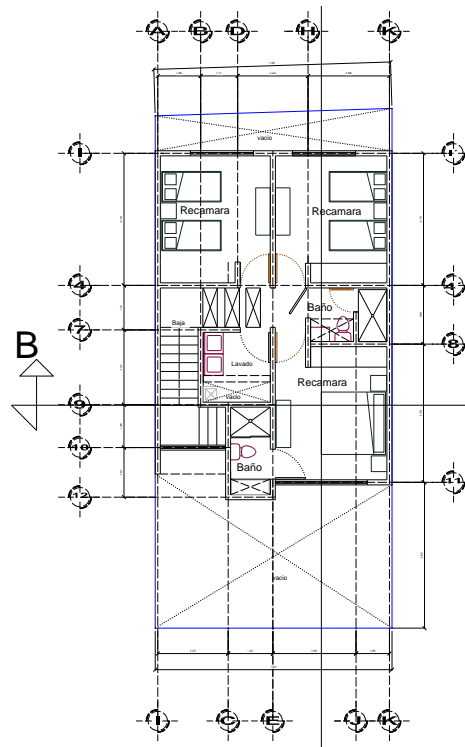
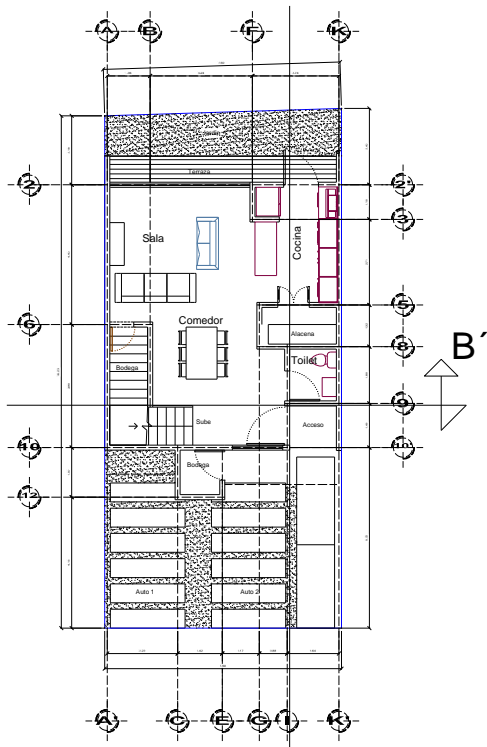


Planta Azotea

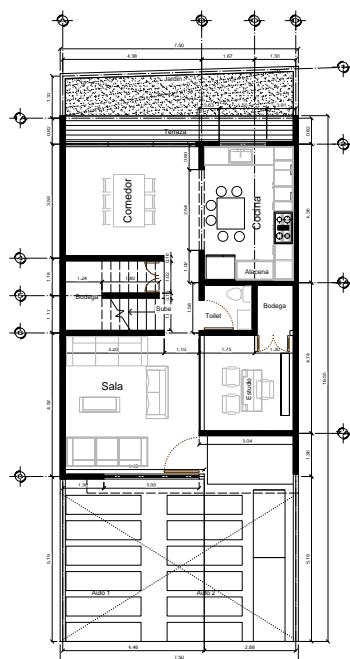
## CASA TIPO A2



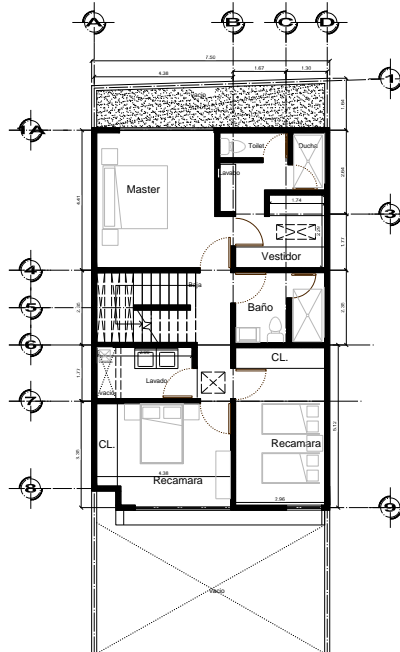
## CASA TIPO B



CASA TIPO C



Planta baja



Planta Alta

## FRACCIONAMIENTO "COTTO DE ASTURIAS"

- **PRIVADA ASTORGA MANZANA “A” Y “B”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 6,091.775 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 3,362.856 M2  
 % INDIVISO: 24.48%
- **PRIVADA SANTILLANA MANZANA “C” Y “D”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 5,287.210 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 2,918.710 M2  
 % INDIVISO: 21.24%
- **PRIVADA VILLENA MANZANA “E” Y “F”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 4,348.050 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 2,400.263 M2  
 % INDIVISO: 17.47%
- **PRIVADA DAROKA MANZANA “G” Y “H”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 3,617.700 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 1,997.087 M2  
 % INDIVISO: 14.54%
- **PRIVADA TÁVARA MANZANA “I” Y “J”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 2,854.790 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 1,575.936 M2  
 % INDIVISO: 11.47%
- **PRIVADA RISCAL MANZANA “K” Y “L”**  
 SUPERFICIE VENDIBLE: 2,689.500 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 1,484.690 M2  
 % INDIVISO: 10.81%

**RESUMEN:**

SUPERFICIE VENDIBLE: 24,889.025 M2  
 SUPERFICIE COMÚN: 13,739.542 M2  
 SUPERFICIE CONSTRUIDA COMÚN (CASETA): 17.500 M2  
 SUPERFICIE DONADA AL MUNICIPIO: 6,932.623 M2  
 SUPERFICIE DE INDIVISOS: 100 %  
 SUPERFICIE TOTAL: 45,561.190 M2