

REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD EN CONDOMINIO DENOMINADO
“RESIDENCIAL LOS NARANJOS”

ÍNDICE

Capítulo I.- Disposiciones Generales

Capítulo II.- De las Asambleas

Capítulo III.- Del Consejo de Administración (Facultades y Comisiones para Temas Especiales)

Capítulo IV.- De la Administración

Capítulo V.- De los Condóminos

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

Título Segundo.- Del uso de la Casa Club y los eventos en las áreas comunes.

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

Capítulo VI.- De la Construcción e Imagen Urbana

Capítulo VII.- De la Vialidad

Capítulo VIII.- De la Seguridad

Título Primero.- Disposiciones Comunes

Título Segundo.- De la(s) Caseta(s) de Ingreso

Capítulo IX.- De las sanciones y procedimiento para resolver los conflictos entre los condóminos

Capítulo X.- De las Obligaciones Fiscales

Capítulos XI.- De los Gravámenes

Capítulo XII.- De la Transformación o Extinción del Condominio

Capítulo XIII.- Casos y Condiciones para modificar éste Reglamento

Capítulo XIV.- Comité Ejecutivo para el Fraccionamiento

Capítulo XIV.- Artículos Transitorios

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.- El presente reglamento se expide con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1006 fracción XI, del Código Civil del Estado de Jalisco, sus disposiciones se aplicarán a las unidades privativas y las áreas y bienes de uso común, que integran el conjunto habitacional denominado “Condominio Residencial los Naranjos” conformado por 132 unidades privativas y al que quedarán sujetos todos los condóminos u ocupantes sin importar la calidad de su posesión, dependientes y visitantes de los mismos, los cuales tendrán los derechos y obligaciones en éste reglamento consignados. Y se encuentra ubicado en calle Ramón Corona 300, esquina calle Morelos en el poblado de Santa Anita, en el municipio de Tlaquepaque, Jalisco.

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

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

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

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

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

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

Dependientes: También identificados como Causahabientes, son todos aquellos cohabitantes en forma permanente de la Unidad Privativa ya sean familiares o amistades del Condómino según se consienta por el mismo.

Ocupantes: También identificados como Residentes, son los habitantes de Condominio cualesquiera que sea su calidad, ya sea propietario, dependiente, arrendatario o posesionario.

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

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

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

I. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;

II. Los pórticos, puertas y dispositivos de acceso;

III. Los espacios de recreación y jardines;

IV. Los cajones de estacionamiento para visitantes en caso de que la escritura constitutiva señale la existencia de esta área;

V. Los locales de administración, bodegas de mobiliario y utensilios destinados al condominio, los locales destinados al alojamiento de porteros y vigilantes;

VI. Los ductos y postería para servicios de suministro como alumbrado y energía eléctrica y los cableados para servicios telefónicos.

VII. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje.

VIII. Los pozos de absorción de aguas pluviales;

IX. La Casa Club del condominio.

X. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin y los que como producto de la ejecución de obras para uso general se incorporen al inventario de bienes y áreas.

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

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

Servidumbre de instalaciones: Se refiere al espacio de restricción frontal en cada una de las unidades privativas, que de acuerdo al proyecto original según el prototipo de vivienda, están destinados al espacio de jardín y por debajo de las cuales se alojan líneas de infraestructura de interés común de los condóminos. En las áreas de servidumbre de instalaciones, está estrictamente prohibido perforar, excavar o realizar cualquier tipo de acción que ponga en riesgo la integridad de la infraestructura del condominio, por lo que se debe respetar 1.20 metros de la parte frontal y a todo lo ancho de cada unidad privativa.

CAPÍTULO II **De las Asambleas**

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

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

- I. El informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera;
- II. La elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales;
- III. La designación del administrador; y
- IV. La aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año, por lo tanto el establecimiento de cuotas ordinarias o de reserva.

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

- I. Modificar el reglamento del condominio;
- II. Realizar obras voluntarias o de mejoramiento;
- III. Transformar y disponer de los bienes comunes;
- IV. Acordar sobre la extinción del régimen de propiedad en condominio;
- V. Incorporar nuevas áreas al régimen de propiedad en condominio o separar áreas afectas al mismo;
- VI. Pedir al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos;
- VII. Modificar las cuotas condominales o establecer cuotas extraordinarias.
- VIII. Acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio; y
- IX. Las demás decisiones que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea.

Artículo 9.- Las asambleas serán convocadas por:

- I. El administrador;
- II. El consejo de administración;

III. El juez de primera instancia del ramo civil con jurisdicción en el municipio de ubicación del condominio, a requerimiento de un grupo de condóminos que representen por lo menos una quinta parte de derechos; o a petición de cualquier condómino, cuando se dejen de celebrar por mas de un año.

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

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

Las resoluciones que se tomen en las asambleas ordinarias serán válidas cuando se decida el negocio por condóminos que tengan la mayoría porcentual de los derechos sobre el condominio, que estén representados por los asistentes a la misma.

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

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

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

Los condóminos u ocupantes que registren adeudos de más de tres cuotas condominales, o quienes adeudan los intereses, penalizaciones o multas por más de tres meses, no podrán participar con su voto en las decisiones de las Asambleas Ordinarias, con el fin de que los acuerdos principales que se definen en el orden del día de dichas asambleas, sean tomados por quienes si cumplen con la obligación primordial del condómino, cubrir el pago de mantenimiento para preservar el condominio.

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

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

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

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

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

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

Artículo 15.- Cuando la convocatoria se formule por la autoridad judicial o la municipal, bastará que se publique con la misma anticipación en uno de los periódicos de amplia circulación en el Estado, así como

en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco y sin perjuicio de que se coloque un ejemplar de la convocatoria en los lugares visibles del condominio. La convocatoria deberá señalar el día y la hora para la cual se cita a la asamblea, la clase de asamblea a verificar, el lugar de la reunión y los puntos a considerarse.

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

CAPÍTULO III

Del Consejo de Administración (Facultades y Comisiones para temas especiales.)

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

- I. Tener la representación permanente de los condóminos, para asuntos de interés común, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración;
- II. Vigilar que el administrador cumpla con las obligaciones que se le imponen y pedir a éste informes y cuentas de sus gestiones, cuando lo estime necesario;
- III. Reunirse cuando menos una vez cada bimestre para recibir noticia del administrador, que podrá expresarse en forma oral u escrita respecto de la marcha y negocios del condominio verificando los estados contables y sus asientos en los libros por parte de la tesorería y secretaria del consejo;
- IV. Comprobar las inversiones de los fondos de mantenimiento, administración y de reserva;
- V. Coadyuvar con la administración en la observancia de los condóminos para el cumplimiento de sus obligaciones;
- VI. Rendir a la asamblea de condóminos, anualmente durante el primer cuatrimestre, un informe de labores así como del estado general que guardan los asuntos del condominio y su posición financiera;
- VII. Autorizar al administrador para otorgar o conferir directamente poder general con facultades judiciales de administración en favor de quienes estime pertinente para defensa y representación de los intereses específicos del condominio. También podrá otorgar poderes especiales; y
- VIII. Los poderes que se confieran comprenden las facultades de articular y absolver posiciones, formular denuncias penales y coadyuvar con el ministerio público; adquirir bienes en remate o fuera de él haciendo las posturas y pujas que procedan celebrar los convenios de transacción, intentar y desistirse de juicios constitucionales de garantías.

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

- I.- Presidente;
- II.- Secretario;
- III.- Tesorero;
- IV.- Suplentes y Vocales para formar las comisiones que se estimen pertinentes, de las cuales deberán de existir por lo menos una de construcción e imagen urbana y otra de mantenimiento y seguridad, cuyas atribuciones serán:

Comisión de Construcción e Imagen Urbana:

- a) El rescate, conservación y mejoramiento de la imagen urbana del Condominio.
- b) El cumplimiento de las normas de control de la edificación, en los proyectos de remodelación, ampliación y/o adaptación de las unidades privativas del Condominio.
- c) Recibir, revisar y en su caso otorgar el visto bueno a los proyectos de remodelación, ampliación y/o adaptación que se presenten por los condóminos para las unidades privativas del Condominio.
- d) Emitir las observaciones a los proyectos de remodelación, ampliación y/o adaptación con la finalidad de que los mismos se ajusten a las disposiciones del Reglamento en materia de Construcción e Imagen Urbana.
- e) Integrar los expedientes de los proyectos ingresados para revisión, los cuales deberán contener los documentos a que se refieren los artículos 50 y 51 del Reglamento.
- f) Vigilar que las obras realizadas al interior del Condominio cuenten con la licencia o permiso otorgado por la Dirección General de Obras Públicas.
- g) Contratar personal o perito en la materia para verificar que la ejecución de los trabajos de edificación se realice con apego a las disposiciones del Reglamento, al proyecto y tiempo autorizado, y en su caso

solicitar al Administrador la amonestación por escrito al Condómino responsable de la obra para que se ajuste a los mismos.

- h) En los casos en que de manera reiterada se presenten violaciones al Reglamento o las construcciones no se ajusten al proyecto autorizado por la Dirección General de Obras Públicas, la Comisión de Construcción e Imagen Urbana dará la instrucción al Administrador para que solicite de manera oficial la intervención de la Dirección General de Inspección y Reglamentos a efecto de que se realicen las infracciones y sanciones que procedan.
- i) En caso de persistir el incumplimiento del Reglamento y/o el proyecto autorizado, la Comisión informará al Presidente del Consejo de Administración, quien determinará instruir al Administrador del Condominio para que solicite formalmente la cancelación de la licencia.
- j) Las demás que determine el Consejo de Administración.
- k) La primer Comisión y empleados para verificar obra será integrada en su momento por quien designe el primer consejo de administración o la constituyente del condominio.

Comisión de mantenimiento y Casa Club:

- a) El mantenimiento, mejoramiento y crecimiento de la Infraestructura física del Condominio y de la casa Club.
- b) Proponer proyectos para el mantenimiento, mejoramiento y crecimiento de la Infraestructura física del Condominio y de la Casa Club;
- c) Recoger propuestas de acciones concretas en materia de infraestructura por parte de los condóminos, analizarlas y proponer su implementación al Consejo de Administración.
- d) Presentar cotizaciones, contratar y/o adquirir en su caso los bienes y servicios necesarios para la implementación de los proyectos materia de infraestructura, de acuerdo con lo autorizado por el Consejo de Administración;
- e) Dar seguimiento a la ejecución de los proyectos de conservación y/o mejoramiento de infraestructura, autorizados por el Consejo de Administración.
- f) Organizar el uso adecuado de la casa Club conforme al reglamento y verificar el desarrollo correcto de las actividades que en la Casa Club se practiquen.
- g) Coordinar los eventos a desarrollarse dentro de las instalaciones de la Casa Club.
- h) La primer Comisión será integrada en su momento por quien designe el primer consejo de administración o la constituyente del condominio.

Comisión de Seguridad:

- a) Opinar y evaluar respecto a los tema de Seguridad y Vigilancia para la toma de dediciones por parte del Consejo de Administración.
- b) Buscar y proponer los medios o sistemas para mejorar o mantener una seguridad optima para el condominio.
- c) Analizar cualquier tema de seguridad para el condominio y proponer las acciones para evitar la vulnerabilidad de dicha seguridad.
- d) La primer Comisión será integrada en su momento por quien designe el primer consejo de administración o la constituyente del condominio.

Artículo 18.- Para ser consejero se requiere ser condómino u ocupante de alguna propiedad del condominio con el consentimiento del condómino y estar al corriente en el pago de cuotas al condominio. El cargo de consejero es indelegable y honorario.

CAPÍTULO IV **De la Administración**

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

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

- I. Ser el ejecutor de los acuerdos de las asambleas de condóminos y del Consejo de Administración, así

como el representante legal frente a terceros del condominio, con las facultades de un apoderado general judicial y para actos de administración, sin que las facultades de mandatario puedan ser sustituidas o delegadas salvo que así lo autorice expresamente la asamblea. Las facultades para actos de administración podrán ser acotadas por acuerdo de la asamblea o por acuerdo del consejo de administración con el administrador designado, cuando este último sea un administrador externo.

II. Coadyuvar con el Consejo de Administración para verificar y atender la operatividad, mantenimiento de instalaciones, servicios generales y conservación de la edificación;

III. Cobrar las cuotas y extender los recibos que amparen los pagos a cargo de los condóminos;

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

V. Vigilar que los libros del condominio sean resguardados y llevados por los miembros del consejo con apoyo del administrador, que cuando menos deberán ser tres:

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Intervenir y arbitrar en los conflictos entre particulares que sean presentados ante el Consejo de Administrador promoviendo el acuerdo entre las partes;

VIII. Convocar a asamblea de condóminos;

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

X. En caso de personas externas dentro de este cargo, la asamblea o el consejo de administración, así mismo la constituyente en tanto no se convoque a la primer asamblea, podrán variar las atribuciones, responsabilidades y obligaciones del administrador; y

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

CAPÍTULO V

De los condóminos

Título Primero

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

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

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

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

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

Artículo 25.- Todo condómino o causahabiente, deberá guardar una conducta adecuada con apego a la moral y a las buenas costumbres evitando escándalos o actitudes reprobables socialmente que comprometan la estabilidad y armonía en la convivencia y así mismo se abstendrá de realizar actos que afecten la seguridad, salubridad o comodidad del Condominio.

Artículo 26.- Los condóminos y sus causahabientes no podrán utilizar equipos que emitan sonido en el interior de las unidades privativas o en espacios de uso común, que produzcan malestar a los demás condóminos, con emisiones sonoras cuyos volúmenes rebasen los límites razonables de tolerancia.

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

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

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

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

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

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

VI. Instalar dentro de su vivienda habitacional, colegios, academias, casas de huéspedes, clínicas de hospitalización, comercios ó talleres.

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

VIII. Utilizar los servicios del personal y dependientes del Condominio para servicios personales dentro de su horario de trabajo o aprovechando el costo que le genera al condominio. Tampoco deberá intentar sobornar o dar a algún empleado o colaborador, gratificaciones ó propinas para obtener beneficios especiales o que omitan el cumplimiento de una obligación.

IX. Vender o Rentar su vivienda habitacional sin haber cumplido todas sus obligaciones con el Condominio, entendiéndose que el nuevo adquirente o arrendatario será solidariamente responsable por el pago o cumplimiento de cualquier obligación y en cualquier caso.

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

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

Artículo 29.- El condómino deberá utilizar el espacio vehicular o cocheras de su unidad privativa y no estorbar con sus vehículos otras unidades privativas o los cajones de visitantes. Tampoco podrá invadir de manera imprudente las calles con sus vehículos o el de sus visitas de manera permanente.

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

Artículo 31.- Tratándose del servicio de recolección, queda prohibido depositar la basura en las vialidades en bolsas de plástico, por lo que se deberán depositar en botes o cualquier otro recipiente con tapa.

Artículo 32.- Cuando un condómino o sus dependientes, reiterada e injustificadamente causen conflictos a los demás condóminos o no cumplan con su obligación de pagar las cuotas ordinarias o extraordinarias, el Consejo de Administración presentará su caso ante la asamblea. En sesión ordinaria o extraordinaria el pleno de la Asamblea decidirá presentar la demanda correspondiente por conducto del administrador ante un Juez de Primera Instancia de la ubicación del Condominio, para que en subasta pública se vendan al mejor postor sus derechos condominales, en los términos que para los remates señala el Código de Procedimientos Civiles del Estado.

Artículo 33.- Si quien causa los conflictos de forma reiterada fuese ocupante no propietario, será demandado por la desocupación de la vivienda por el administrador, previo consentimiento del propietario, quien deberá solventar el gasto del juicio. Si éste se opusiere, se procederá contra ambos, en términos del artículo anterior.

Titulo Segundo

Del uso de la Casa Club y los eventos en las áreas comunes.

Artículo 34.- La Casa Club está construida en un área común del condominio por lo que su uso, mantenimiento, restricciones, horarios y aplicación de reglamento, estará a cargo del Consejo de Administración y del personal de la Administración o encargada de Casa Club. También se podrá nombrar una Comisión especial para la casa Club, la cual coordinara el manejo de la misma bajo la autorización o visto bueno del Consejo de Administración. Los condóminos deberán acatar las siguientes disposiciones para el uso y disfrute de la Casa Club:

ÍNDICE DE REGLAS PARA USO DE CASA CLUB

DISPOSICIONES GENERALES

Párrafo Primero: _____ USO DE LA CASA CLUB
Párrafo Segundo: _____ INVITADOS.
Párrafo Tercero: _____ RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.
Párrafo Cuarto: _____ PROHIBICIONES.

REGLAS DE USO DE INSTALACIONES

Párrafo Quinto: _____ USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS.
Párrafo Sexto: _____ PROHIBICIONES EN CANCHAS DEPORTIVAS.
Párrafo Séptimo: _____ USO DEL SALÓN COMEDOR O TERRAZA Y EVENTOS.
Párrafo Octavo: _____ PROHIBICIONES DEL SALÓN COMEDOR O TERRAZA Y EVENTOS.
Párrafo Noveno: _____ USO DE ALBERCA Y CHAPOTEADERO.
Párrafo Décimo: _____ PROHIBICIONES EN EL USO DE ALBERCA Y CHAPOTEADERO.
Párrafo Decimoprimer: __ USO DE ÁREA DE JUEGOS INFANTILES.
Párrafo Decimosegundo: __ USO DEL ESTACIONAMIENTO
Párrafo Decimotercero: __ PROHIBICIONES EN EL USO DEL ESTACIONAMIENTO.
Párrafo Decimocuarto: __ TORNEOS, EVENTOS, CURSOS Y CLASES.

SANCIONES

Párrafo Decimoquinto: __ SANCIONES.
Párrafo Decimosexto: __ EXCLUSIONES.

DISPOSICIONES GENERALES

Párrafo Primero USO DE LA CASA CLUB

- a) Los condóminos al corriente de sus cuotas condominales tendrán derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de la CASA CLUB, así como sus familiares o invitados, sujetándose a los horarios y normas establecidas en el presente documento o las que por necesidad imperiosa y en resguardo del bien común, dicte el Consejo de Administración.
- b) Para poder hacer uso de la CASA CLUB, los condóminos deberán utilizar el dispositivo de acceso correspondiente o mostrar la credencial que los acredite como tal, la cual debe ser emitida por la administración de la CASA CLUB. El encargado, vigilante o recepcionista verificará que el sistema utilizado le de acceso al condómino.
- c) Si el condómino no se encuentra al corriente de sus pagos, el sistema no permitirá el acceso y el encargado o guardia deberá exhortar a que acuda a realizar sus pagos o aclaraciones con la Administración para poder tener derecho al ingreso y uso de la CASA CLUB. Si por cualquier motivo el condómino no tiene en su poder su credencial, deberá proporcionar el número de su unidad privativa o lote y el personal de vigilancia a su vez cotejara sus adeudos en la administración y verificará que se encuentre dado de alta como condómino.
- d) Los días y horas inhábiles del personal de la Administración no podrán corroborarse datos en caso de falta de credencial, por lo que no se permitirá el acceso en esas fechas a quien no porte o presente su credencial correspondiente para el sistema de acceso de CASA CLUB.
- e) Las Personas morales propietarias de una o más unidades privativas, tendrán derecho a designar una familia para uso y disfrute de la CASA CLUB, para lo cual deberán gestionar en la administración la designación de la familia. Se podrá hacer cambio de familia solo una vez al año.
- f) Podrán hacer uso de la casa club familiares en primer grado cuando vivan en la unidad privativa de un condómino.
- g) También podrán utilizar la CASA CLUB, residentes que no sean familiares directos (por ejemplo: estudiantes en intercambio y familiares con grado mayor que segundo). Solamente aplica una persona por unidad privativa.
- h) Para efectos del inciso (e), el condómino deberá hacer el registro previo en la administración, tanto de la alta como de la baja.
- i) El uso de la CASA CLUB, es por cuenta y riesgo del usuario, por lo que la administración no se hace responsable de los accidentes, robos o cualquier otro acontecimiento que les ocasione daños o perjuicios.
- j) Empleados domésticos residentes podrán ingresar a la CASA CLUB únicamente para cuidar a menores de edad o discapacitados y sin hacer uso de las instalaciones.
- k) La CASA CLUB prestará servicios en sus instalaciones de lunes a domingo de 8:00 am a 9:00 pm. Los días lunes permanecerá cerrado en casos de mantenimiento general con excepción de los lunes que sean feriados o inhábiles, pasando en esos casos el día de mantenimiento al siguiente día (los martes). Cualquier cierre temporal de las instalaciones diferente a lo contemplado por el reglamento, será analizado por el Consejo de Administración, solo para situaciones temporales, como navidad, año nuevo etc.

l) La casa club tendrá un cupo limitado para lograr un sano esparcimiento y convivio entre los residentes y los invitados que acudan a la misma ya que por la distribución del mobiliario y numero de áreas recreativas solo podrán ingresar un máximo de 80 personas. Una vez que el personal de seguridad o recepción determine que la casa club ha llegado al cupo máximo establecido, se instalará un distintivo o anuncio en el ingreso principal de cupo lleno para evitar que ingresen mas condóminos.

Párrafo Segundo INVITADOS.

- a) Los condóminos que estén al corriente de sus cuotas de mantenimiento tendrán derecho a invitar como máximo un total de 7 invitado, por cada unidad privativa que el condómino posea. Los niños menores de 3 años no cuentan como invitados.
- b) Los domingos, días festivos, así como en semana santa, no se permitirá el acceso con invitados, toda vez que el cupo limitado de estas instalaciones se podría ver rebasado constantemente en esas fechas y varios de los propietarios dejarían de hacer uso de su área común ya que el objetivo primordial de la CASA CLUB es el uso y disfrute exclusivo para los residentes propietarios, dejando en ese entendido que solo se podrá acudir con invitados de lunes a sábado y fuera de las fechas de vacaciones ya señaladas.
- c) Los invitados solo podrán ingresar acompañados de un condómino quien se hace responsable de su conducta y del uso correcto de las instalaciones de la CASA CLUB, conforme al presente reglamento. Cualquier daño o perjuicio causado por un invitado deberá ser reparado o saldado por el condómino.
- d) Las áreas que pueden disfrutar y hacer uso todo invitado son: comedor, canchas de tenis, alberca, terraza, vestidores y áreas infantiles.
- e) La administración podrá a su criterio negar el ingreso a algún invitado, cuando haya fundada razón para considerar que su ingreso no sea conveniente.
- f) El Consejo de Administración del condominio definirá cualquier cuota de recuperación por invitado y podrá suspender el ingreso de los mismos cuando el uso y saturación del Club no permita ingresar a personas que no sean condóminos.

Párrafo Tercero RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

- a) Los condóminos están obligados a pagar puntualmente las cuotas, consumos y cualquier otro cargo a su cuenta en las fechas, montos y términos que están establecidos en este documento. La falta de pago oportuno originará intereses moratorias a las tasas que hubieren sido definidas por el Consejo de Administración y serán acreedores de las sanciones que establece el presente reglamento.
- b) Los condóminos están obligados a guardar una conducta intachable y a cuidar que sus invitados se conduzcan en las instalaciones de la CASA CLUB de la misma manera.
- c) Los usuarios están obligados a utilizar el mobiliario, instalaciones, y equipo de la CASA CLUB, de acuerdo con el destino de los mismos, evitando se dañen o destruyan, haciendo uso de los servicios en forma prudente y moderada.
- d) Los usuarios están obligados a dispensar un trato cortés y respetuoso al personal que labore en la CASA CLUB, a los encargados de la Administración y a los miembros del Consejo de Administración.
- e) Los usuarios están obligados a exhibir cada vez que les sea requerida por el personal de vigilancia o por cualquier funcionario o empleado de la CASA CLUB, la credencial que los acredite como tal y a reportar el robo o extravío de las mismas, así como a obtener la reposición, previo pago correspondiente
- f) Los usuarios están obligados a presentar certificado médico anual expedido por quienes legalmente tengan facultad para hacerlo, en donde conste que no sufren enfermedades infecciosas o contagiosas que pongan en peligro la salud de los demás asociados o usuarios del club.
- g) Los condóminos serán responsables de sus hijos o invitados menores de edad respecto a su conducta, al pago de los consumos que realicen y en su caso de los daños que ocasionen al club.
- h) Los menores de 10 (diez años), deberán estar acompañados en todo momento por cualquiera de sus padres o una persona mayor, quien será responsable del comportamiento y seguridad de éstos.
- i) El uso de TODAS las áreas de la CASA CLUB, serán por cuenta y riesgo de los usuarios, por lo que bajo ninguna circunstancia la CASA CLUB o el condominio se hace responsable de cualquier accidente o daño en los usuarios y sus pertenencias.

Párrafo Cuarto PROHIBICIONES.

Queda estrictamente prohibido a los condóminos y sus familiares o invitados:

- a) Introducir a las instalaciones de la CASA CLUB, cualquier clase de animales o mascotas.
- b) Introducir a las instalaciones de la CASA CLUB, alimentos y bebidas en materiales o botellas de vidrio, bebidas en exageración y en hieleras.
- c) Introducir a la CASA CLUB, músicos o artistas de cualquier clase sin previa autorización de la administración.
- d) Tirar basura o desperdicios fuera de los lugares señalados para tal efecto.

- e) Introducir a la CASA CLUB, cualquier tipo de explosivos o armas de cualquier tipo, sustancias inflamables, tóxicas o peligrosas.
- f) Introducir a la CASA CLUB, cualquier tipo de drogas, enervantes o estupefacientes.
- g) Inducir a ingerir bebidas embriagantes a los empleados del CONDOMINIO.
- h) Realizar cualquier acto contrario a la moral y las buenas costumbres.
- i) Organizar ventas, rifas, fijar anuncios o propaganda comercial o política dentro de la CASA CLUB, o utilizar sus instalaciones para exhibir productos u objetos de comercio, para su venta.
- j) Introducir y conducir a la CASA CLUB bicicletas, motocicletas, triciclos, patines, patinetas, avalanchas o similares.
- k) Introducir y operar en la CASA CLUB, equipos de sonido de cualquier tipo.
- l) Concertar cualquier tipo de apuestas.
- m) Proferir palabras altisonantes y conducta ruidosa o escandalosa.
- n) Dar instrucción en cualquier disciplina deportiva con fines lucrativos.
- o) Ingresar a bodegas o áreas de servicio de uso exclusivo para el personal de servicio.

REGLAS DE USO DE INSTALACIONES

Párrafo Quinto, USO DE LAS CANCHAS DEPORTIVAS.

- a) Para utilizar las canchas no existe reservación, salvo el horario designado para clases de tenis. Para hacer uso de las canchas los usuarios deberán presentarse con su credencial en el área de control para pedir el uso y horario de la cancha.
- b) En caso de que existan clases de tenis o de algún otro deporte, el horario será de martes a viernes en los tiempos que defina el Consejo de Administración junto con los maestros de la actividad. La organización de los grupos y sus reservaciones se deben hacer en las oficinas de administración de la casa club.
- c) El Consejo de Administración podrá modificar los horarios según las necesidades.
- d) Los juegos tendrán una duración máxima de una hora para en los caso de tenis y una hora y media en los deportes de conjunto. Los usuarios podrán extender el uso siempre y cuando no haya usuarios en espera.
- e) En los fines de semana y días festivos, o en momentos de mayor afluencia, tienen preferencia de uso los adultos y los juegos de dobles o de conjunto.
- f) Para hacer uso de las canchas de tenis, los usuarios están obligados a usar vestimenta apropiada para este deporte conforme a lo siguiente:
 - i. Utilizar cuando menos prendas deportivas falda, camiseta, short o playera, calzado con suela blanda diseñados para jugar la actividad elegida. Se permite el uso de pants, no así el uso de cualquier pantalón de vestir o mezclilla dentro de las canchas.
- g) En los horarios en que requiera el servicio de iluminación, el usuario deberá pagar la cuota establecida por la administración.
- h) El personal de seguridad o encargados de casa club vigilará el cumplimiento de las reglas de uso y tendrá la autoridad de solicitud el abandono de la cancha a quién no cumpla con el reglamento.
- i) La administración se reserva el derecho de poner fuera de servicio las canchas que sean necesarias para su mantenimiento o para torneos.

Párrafo Sexto, PROHIBICIONES EN CANCHAS DEPORTIVAS.

- a) No se permitirá la presencia en las canchas a aquellas personas que no sean participantes en el juego. Los espectadores deberán ocupar los lugares o espacios designados para ellos ubicados siempre fuera del área de las canchas.
- b) No se permite fumar en la zona de canchas.
- c) No se permite introducir alimentos ni bebidas, con excepción de agua y/o bebidas hidratantes en envases desechables o plásticos.
- d) Queda prohibido pelotear contra las alambradas en caso de existencia.
- e) Queda estrictamente prohibido cruzar apuestas.
- f) Queda terminantemente prohibido reprender o abusar del personal de seguridad o del área de control. Toda queja por irregularidades que éstos cometan deberá formularse a la administración.
- g) No se permite la entrada a personas en estado inconveniente que hayan ingerido bebidas embriagantes o utilizado sustancias tóxicas, o que se encuentren bajo la influencia de algún medicamento, en cuyo caso, el Condominio y su Club así como la Administración no se hace responsable de algún accidente ocurrido dentro de las canchas.

Párrafo Séptimo USO DEL SALÓN, COMEDOR O TERRAZA Y EVENTOS

- a) El salón, comedor o terrazas no están sujetos a reservaciones para uso cotidiano, los usuarios podrán hacer uso de las mesas disponibles conforme arriben a dichas instalaciones.

- b) Cada unidad privativa tendrá derecho a utilizar una sola mesa del comedor y/o terraza, en cual se sentarán también sus invitados.
- c) El Consejo de Administración podrá proponer que la cocina del comedor sea consignado a persona ajena al condominio o contratar personal directo para brindar servicio que consistirá en la elaboración de alimentos y venta de bebidas.
- d) Los precios y los horarios de servicio serán establecidos por el Consejo de Administración del condominio, vigilando que sean razonables y cubran de forma efectiva los costos de proporcionar el servicio y la utilidad del prestador en caso de consignar el área.
- e) El consumo de bebidas alcohólicas es únicamente para mayores de 18 años.
- f) El aforo máximo del salón comedor o terraza será de 80 personas.

*EVENTOS

- g) El salón comedor o terraza podrá ser utilizado para eventos especiales organizados por el fraccionamiento. Los eventos autorizados tendrán que ser moderados y no podrán ser multitudinarios ya que ninguna área de esta casa club debe ser utilizada como casino para fiestas, y su convocatoria deberá ser abierta a todos los condóminos. Los recursos que se generen se invertirán en el mantenimiento, mejora o ampliación de la terraza, en instalaciones y en mobiliario para la misma.
- h) No se podrán realizar eventos privados de algún condómino de tipo fiestas infantiles o familiares, o de ninguna otra índole.
- s) Los vehículos de visitantes, deberán ser estacionados preferentemente en el área señalada para ello. Una vez lleno la afore los demás visitantes deberán estacionarse fuera del condominio.

Párrafo Octavo PROHIBICIONES DEL SALÓN, COMEDOR O TERRAZA Y EVENTOS.

- a) Queda prohibido ingresar al área de comedor o bar en traje de baño, con ropa mojada y/o camiseta sin mangas en el caso de varones.
- c) Queda prohibido el consumo de bebidas alcohólicas en estas áreas a menores de 18 años.
- d) No se permiten alimentos en las canchas de tenis, canchas, baños o en el área delimitada de la alberca.
- e) Está prohibido fumar en el área cerrada del comedor.
- d) Queda prohibido el consumo de bebidas embriagantes en espacios verdes y demás áreas de la casa club del condominio.
- e) No está permitido el uso de tríos, cuartetos, mariachis y rockolas.
- i) El uso del salón es exclusivo para los condóminos, por lo que queda prohibido prestarse o reservarse para cualquier tipo de evento de terceros.

Párrafo Noveno USO DE ALBERCA Y CHAPOTEADERO

- a) Los usuarios deberán utilizar traje de baño y ducharse en la regadera antes de hacer uso de la alberca.
- b) La alberca solo podrá ser utilizada dentro del horario definido por la administración, considerando para dicho horario el tiempo requerido para el mantenimiento de la alberca.
- c) Los menores de 10 años, deberán ser acompañados de un adulto.
- d) El ingreso a la alberca será por cuenta y riesgo de los usuarios, el condominio y personal de la Casa Club no se hace responsable de cualquier accidente que ocurra en las instalaciones.
- e) Los usuarios deberán utilizar sandalias antiderrapantes al transitar de los vestidores a la alberca en traje de baño.
- f) Por seguridad del usuario, para hacer uso de la alberca deberá de esperar una hora antes de nadar, en caso de haber ingerido alimentos.
- g) Los usuarios de la alberca deberán acatar las indicaciones que les hagan el personal del club, en relación con su comportamiento, así como en aquellas situaciones que puedan afectar su seguridad o la de los demás usuarios.
- h) Los usuarios de la alberca deberán practicarse los exámenes médicos que determine el Consejo de Administración con el objeto de cuidar la salud del resto de los usuarios.

Párrafo Decimo, PROHIBICIONES EN EL USO DE ALBERCA Y CHAPOTEADERO.

Está estrictamente prohibido:

- a) Realizar juegos que molesten o pongan en peligro a los demás usuarios, ni la utilización de lanchas inflables u otro tipo de juguetes que estorben el uso libre de la alberca y chapoteadero.
- b) Realizar actos que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- c) Ingerir alimentos y bebidas dentro de la alberca.
- d) Introducir en la alberca botellas, vasos o cualquier otro objeto de vidrio.
- e) Tirar basura en el área de la alberca y tender toallas o cualquier otra prenda de vestir.

- f) Utilizar la alberca cuando haya tormentas eléctricas.
- g) Permanecer en traje de baño y caminar descalzo fuera del área de albercas, baños y vestidores.
- h) Entrar a la alberca con el cuerpo untado de crema, aceites o cualquier sustancia que contamine el agua.
- i) Hacer uso de la alberca personas que sufran de infecciones en la piel, ojos, catarro, oídos o cualquier otra enfermedad contagiosa, así como los que tengan heridas abiertas o vendajes en el cuerpo.

Párrafo Decimoprimer, USO DE AREA DE JUEGOS INFANTILES

- a) El área de juegos infantiles es de uso exclusivo para niños menores de 12 años.
- b) Mientras estén en el área de juegos infantiles, los niños deberán ser vigilados por un adulto responsable.

Párrafo Decimosegundo, USO DEL ESTACIONAMIENTO

- a) Los usuarios y sus invitados deberán utilizar como estacionamiento los lugares expresamente delimitados y sin invadir las vías de acceso.
- b) La Administración de La Casa Club no se hace responsable de los objetos que estén en el interior de los vehículos, ni del robo del mismo o de los daños que le puedan ser causados por tercero
- c) La velocidad máxima de circulación no será mayor de 20 Km /h, y se dará en todo momento la preferencia a los peatones.
- d) Los usuarios que lleguen a La Casa Club en bicicleta o motocicleta las estacionarán en lugares que se indiquen para ello.

Párrafo Decimotercero, PROHIBICIONES EN EL USO DEL ESTACIONAMIENTO

Está estrictamente prohibido:

- a) Estacionar vehículos sin respetar los espacios señalados en el área de estacionamiento.
- b) Dejar los vehículos por más de un día en el estacionamiento de la CASA CLUB.
- c) Utilizar los espacios de estacionamiento de forma particular obstruyendo el uso a los demás.

Párrafo Decimocuarto, TORNEOS, EVENTOS, CURSOS Y CLASES

- a) La organización de torneos, exhibiciones, cursos especiales o eventos será realizada exclusivamente por el Consejo de Administración con el apoyo de la administración del condominio, quienes definirán las reglas de participación y realizarán la coordinación con proveedores para estos servicios, en cuyo caso se harán las reservaciones de canchas o se suspenderán los servicios o espacios que sean utilizados para dichos eventos.
- b) En caso de representación en torneos o competencias externas, será el Consejo de Administración los responsables de nombrar a los representantes.
- c) La gestión y organización de clases será por parte de los condóminos ante el Consejo de Administración del condominio exclusivamente.

SANCIONES

Párrafo Decimoquinto, SANCIONES EXCLUSIVAS PARA REGLAMENTO DE LA CASA CLUB.

El Consejo de Administración se encuentra facultado para fijar SANCIONES ECONÓMICAS NO MENORES A \$ 1,000.00 NI MAYORES A \$10,000.00 a los condóminos que infrinjan alguno de las anteriores normas de este Título Segundo. Además de acuerdo a la falta cometida por el usuario, el Consejo de Administración podrá decretar la suspensión provisional en el uso de las instalaciones de La Casa Club a los condóminos que:

- a) Observen mala conducta, deportiva o social que desprestigien al Condominio dentro o fuera de la Casa Club; la sanción se aplicará por un periodo de 30 a 180 días naturales.
- b) A quien no pague sus cuotas de mantenimiento, servicios deportivos y consumo de alimentos y bebidas; se les suspenderá por un periodo de 30 a 60 días naturales, quedando condicionado su reingreso a la Casa Club hasta el día que haya realizado el pago de sus adeudos.
- c) A quien no respete las disposiciones para el uso del estacionamiento; se le suspenderá por un periodo de 30 a 60 días naturales.
- d) A quien no cumpla con las disposiciones de este documento o de las reglas para el uso de cada área, que no tengan sanción establecida; se aplicará como sanción la suspensión de sus derechos por un periodo de 30 a 60 días naturales.

Párrafo Decimosexto. EXCLUSIONES

El Consejo de Administración excluirá de manera definitiva a los condóminos que se coloquen en cualquiera de los siguientes supuestos:

- e) Al que ejecute actos fraudulentos, dolosos o inmorales en perjuicio de la comunidad.

f) Al que haya sido sujeto de suspensión provisional por 3 o más ocasiones.

g) A quien deje de pagar las cuotas de mantenimiento o adeudos con la Casa Club por más de 180 días.

Artículo 35.- Todo lo no previsto en este reglamento de uso de la Casa Club, quedará a resolución del Consejo de Administración del condominio intentando en siempre el resolver cualquier situación cuidando la conservación y uso adecuado del área común denominada Casa Club y la tranquilidad y seguridad de los condóminos.

Título Tercero

Del pago de Cuotas de Mantenimiento y conservación del condominio

Artículo 36.- Son cargas comunes a los condóminos:

I.- Los impuestos y derechos de los que sean causados por los bienes, servicios y elementos comunes, distintos a los impuestos y derechos que les correspondan legalmente en forma privativa;

II.- Los gastos de conservación y reparación de cualquier naturaleza que exijan las diversas partes de propiedad común del inmueble;

III.- En su caso: los sueldos, salarios, prestaciones, honorarios y gratificaciones del personal al servicio de los intereses comunes de los condóminos, del administrador y de los asesores;

IV.- Los gastos generales de agua, descargas y alumbrado en todas las áreas comunes;

V.- Las erogaciones por utensilios necesarios para la conservación, limpieza y servicio de las áreas comunes;

VI.- Las primas de seguros propias del inmueble y de responsabilidad civil y;

VII.- En general, todas las que determinen el Código Civil del Estado de Jalisco, este Reglamento y lo que acuerde la Asamblea de condóminos.

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

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

Artículo 39.- Las cuotas a cargo de los condóminos deberán pagarse por adelantado, precisamente en la fecha establecida y, en caso de no hacerse, se pagará como perjuicio hasta la cantidad que se determine en este reglamento o en asamblea ordinaria futura.

Para efecto de lo anterior el Administrador deberá llevar el control mensual de los titulares con cuotas atrasadas, así como del monto por concepto de intereses o penalizaciones a que se hagan acreedores, de acuerdo con el párrafo anterior.

Artículo 40.- En el caso de Condóminos morosos en el término de dos meses, se desactivará cualquier control de acceso que posea el mismo o sus dependientes y el personal de vigilancia no activarán el sistema automático ni manual de acceso. En este caso el condómino deberá accionar el dispositivo manual de acceso, ingresar su vehículo y reestablecer dicho dispositivo a su posición original. En caso de actitud negativa del condómino, se enviará una notificación a la tercera mensualidad adeudada informando que se negará el acceso en vehículo, y si continúa sin pagar las cuotas condominales se le negará el acceso de cualquier vehículo del condómino moroso, debiendo ingresar solo peatonalmente.

Artículo 41.- Las visitas del condómino que incurrió en esta mora de pago se verán afectadas de igual forma, por lo que las mismas no podrán ingresar en vehículo al Condominio. Así mismo, en caso de no contar con visita programada, el servicio de vigilancia no hará uso de teléfono de la caseta de control para llamar al Condómino y confirmar su autorización para el ingreso de dicha visita. En este caso, se permitirá

el ingreso sin vehículo a una persona para que de aviso al condómino de la visita que pretende ingresar al condominio, y el condómino deberá acudir a la caseta para autorizar el ingreso y firmar la hoja de registro.

Artículo 42.- Es título ejecutivo el estado de cuenta que se emita después de haber transcurrido noventa días de haberse vencido el plazo para el pago y que sea suscrito por el administrador con la aprobación del presidente del consejo de administración. El estado de cuenta aquí indicado deberá precisar con toda claridad el importe y origen del adeudo, ya que éstos pueden provenir tanto por falta de pago de cuotas, como por alguna otra responsabilidad que se derive a cargo del condómino, asimismo el pago de los recargos o perjuicios que causen.

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

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

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

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

CAPÍTULO VI

Construcción e Imagen Urbana

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

Artículo 48.- En este condominio se autorizara únicamente la construcción de vivienda unifamiliar, estando prohibida la subdivisión de unidades privativas. La superficie de desplante máxima por vivienda, no deberá ser superior al 60 % sesenta por ciento de la superficie total del terreno, del 40% restante el 60% deberá estar ajardinado, pudiendo contar con huellas para un carro en esta área, todos los lotes tendrán como máximo dos nivel de construcción y una altura total en su conjunto, al punto más alto de las cubiertas, no mayor de 7.50 siete punto cincuenta metros del área de desplante, mas sin embargo esta altura se podrá sobrepasar hasta con 1.50 metros con aquellos elementos ornamentales que así lo ameriten así como cúpulas, protecciones visuales a tinacos, etc., teniendo estos una supervisión específica.

La superficie máxima construida no debe sobrepasar el coeficiente de utilización del suelo de 1.20 uno punto veinte sobre el área total del lote. Se podrá construir para alojar un espacio útil no habitable en el 15 quince por ciento de las azoteas, sin manifestar un tercer nivel, separando del perímetro de estos cinco metros al frente, 2 dos metros y medio lateral y 3 tres metros en la parte posterior. Este volumen debe integrarse con los elementos ornamentales del proyecto, tales como protecciones visuales a tinacos, chimenea, etcétera. Todas las unidades habitacionales deberán disponer como mínimo de espacio para estacionamiento de tres autos con una profundidad en las cocheras de un mínimo 6.00 metros sin invadir el área de banqueta, dentro del límite de propiedad, no podrá disponerse en cada lote, más del 75% (setenta y cinco) % de la servidumbre a vialidad del predio para estacionamiento permanente lo anterior deberá sujetarse al porcentaje del área jardineada a respetar.

Todas las construcciones contemplaran el uso de hasta un 30% de cubiertas inclinadas con pendiente mínima del 20%, de la superficie total de cubiertas.

Artículo 49.- Sera obligación de los propietarios la construcción de banquetas en todo el frente de su terreno, sin modificar los niveles respectivos; las cuales serán de concreto $f_c = 150 \text{ kg/cm}^2$ conforme a los

croquis "A" y "B", la modulación de la misma se hará conjuntamente con el comité técnico, la modulación de la misma se hará conjuntamente con el Comisión de Construcción.

Artículo 50.- CON RESPECTO A LAS SERVIDUMBRES

I.- Las servidumbres que deben respetarse en proyecto son las indicadas en el plan parcial de urbanización y en este reglamento; las cuales están señaladas en el plano individual anexo al acta de deslinde del terreno y serán ratificadas por la Comisión de Construcción y Consejo de Administración al igual que por la dependencia correspondiente, mediante la solicitud de alineamiento y número oficial.

II.- Servidumbre a vialidad será de dos tipos:

- a) Lotes en colindante con la vía municipal como la manzana 1
- b) Lotes en el resto de las vialidades

Servidumbre frontal: La superficie que por imagen del condominio debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite con la banqueta de la vialidad hasta el inicio permisible de la superficie edificable por todo el frente del mismo lote, con variantes que más adelante se señalan.

Servidumbre posterior: IDEM interior medida desde el límite posterior del lote hasta el inicio permisible de la edificación, por todo el lindero posterior, con las respectivas variantes.

III.- Servidumbre en avenidas: en la manzana 1 será de 5 metros posterior, no pudiéndose aplicar los límites del párrafo cuarto de este artículo de servidumbre y debiendo respetar el 40% del área jardineada.

IV.- Servidumbre en resto de las vialidades: todos los lotes excepto los que se mencionan en el párrafo tercero, tendrán una servidumbre de 2.50 metros a partir del paño interior de la banqueta, sin embargo con el propósito de evitar la monotonía de la imagen urbana dirigida por las servidumbres, así como para lograr una mejor adecuación de los espacios abiertos resultantes de dichas servidumbres, se pueden utilizar los siguientes criterios en los proyectos arquitectónicos (exclusivamente en estas vialidades):

A).- la servidumbre a vialidad de 2.50 metros señalada podrá modificarse hasta en 0.50 centímetros (en múltiplos de 10 centímetros), es decir debe conservarse un mínimo de 2.00 metros, de servidumbre en un máximo de un 50% del frente del terreno; dicha superficie que se aprovecha como área construible (no tener volados, ni aleros), se compensará con su equivalente en el re metimiento de otro 50% (cincuenta por ciento) del frente, conservándose así la superficie original de la servidumbre señalada.

B).- Las servidumbres posteriores serán de 3 metros. Todos los lotes podrán modificarse hasta en un 50% (cincuenta por ciento) del fondo del terreno, siempre y cuando esa área que se anexa como área construible se compense en su equivalente, en el re metimiento del otro 50% restante del fondo, conservándose así la superficie original de la servidumbre manifestada y la construcción no rebasa la altura de 3.00 metros en sus colindancias y de 3.50 metros de la altura máxima en caso de techos inclinados. (Los lotes esquineros no tendrán servidumbre posterior).

C).- Algunos lotes tendrán servidumbre posterior, de estos solo se podrá aplicar el criterio indicado en este artículo, los lotes que no den a la vía pública solicitarlo a la Comisión de Construcción.

D).- Lotes sin servidumbre posterior solo casos específicos, que tengan ya dos servidumbres.

V.- En la servidumbre a vialidad se permitirá el uso de escalones o rampas con un desnivel máximo al 2%. Debiendo quedar libre de obstáculos 1.00 metro junto a la banqueta.

VI.- en cada uno de los lotes los propietarios tendrán la obligación de plantar en la servidumbre frontal de los mismos, al menos un árbol de una altura mínima de 1.50 metros.

En el caso de los lotes esquineros deberá ser mínimo un árbol por cada restricción o lado de su lote.

La Comisión de Construcción indicará el tipo(s) de árbol(es), estos deberán estar separados por lo menos 0.80 metros de las líneas de drenaje y de las colindancias.

Además de pasto y árboles en las servidumbres, se podrán colocar plantas de ornato a criterio del propietario.

VII.- El alumbrado que se coloque sobre las servidumbres a vialidad deberá contar con la aprobación de Comité Técnico.

VIII.- En caso de las instalaciones espaciales dentro de las servidumbres, los postes tendrán una altura máxima de 3.00 metros.

IX.- El ancho máximo de los aleros o volados sobre la servidumbre será de 0.70 metros el cual será medido horizontalmente.

Artículo 51.- Las servidumbres de cada unidad privativa se deberán encontrar establecidas en los planos individuales de las mismas, por lo tanto en dichas áreas no podrá llevarse a cabo construcción alguna, lo anterior sin menoscabo de lo que señalen los reglamentos y leyes aplicables en la materia. El Consejo de Administración o la Comisión de Construcción podrán aplicar un criterio de acuerdo a necesidades imperiosas del condominio pero siempre deberá analizar todo proyecto buscando que se respete el reglamento en materia de servidumbres

Artículo 52.- Limitaciones a la construcción:

a) El concepto espacial deberá ser contemporáneo pudiendo hacer uso de techos planos así como de inclinados, utilizando formas sencillas, en donde la fachada en su conjunto debe de aparecer como una sola unidad, evitando mezclas de lenguajes arquitectónicos, la geometría de los techos inclinados nunca deberá de exceder más de un agua, los cuales deberán ser recubiertos exclusivamente de teja de barro natural en forma de media caña, los remates del techo inclinado no llevaran moldura, todos los proyectos quedaran siempre sujetos a la aprobación del Consejo de Administración y supervisión de los planos a que se sujetara el proyecto arquitectónico.

b) El ancho máximo de los aleros o voladizos sobre los terrenos correspondientes a las limitaciones de dominio de propiedad serán de 0.70 punto ochenta metros a partir del paño exterior de construcción.

c) Los tinacos, calentadores de cualquier tipo, sistemas hidroneumáticos, etcétera, deberán quedar fuera de las áreas correspondientes a las servidumbres de la propiedad o a simple vista desde la calle, en todo caso deberán ser cubiertos respetando la altura máxima.

d) En el caso de construcción de albercas, estas deberán ubicarse en el área de limitación de dominio posterior y separadas de la colindancia más próxima con una distancia mínima de 1.00 metro. Para su funcionamiento deberá contar con sistema de recirculación, filtración y descarga de la red pluvial. Así mismo, se autoriza la construcción de sótanos y semi sótanos, siempre y cuando a partir del nivel del machuelo la superficie sea menor a los deprimido, manifestándose en la fachada menos de 2.4 dos punto cuatro niveles y dejando una distancia de al menos 1.50 un metro cincuenta centímetros con el límite de la propiedad en todas sus colindancias. Al construir un sótano para cocheras, deberá prever una inclinación adecuada respetando la banqueta para que sus autos ingresen sin problema ya que por ningún motivo podrá inclinar la banqueta para lograr una inclinación adecuada para su sótano e ingresar a su cochera.

e) Se dispondrá de dos sistemas para la captación de los drenajes, uno para aguas pluviales en pozos de absorción y las demasías las debe conducir a la red pluvial, solo en los casos de que la red pluvial quede a mas de 3.00 tres metros se podrán mandar estas demasías al arroyo de la calle, para su captación en la boca de tormenta más próxima. El otro sistema debe recibir las descargas de aguas negras y jabonosas contando con un registro sanitario para hacer la conexión entre la vivienda y el colector general de aguas negras, mediante la descarga domiciliaria en material PVC de 6" seis de diámetro dejada ex profeso con tal fin en su límite de la propiedad.

f) Todas las instalaciones eléctricas, sanitarias, hidráulicas, pluviales, de gas, telefónicas, televisión, etcétera, deberán ser ocultas, es decir en subsuelo y que no sean percibidas a simple vista.

g) Los espacios destinados a patios de servicio y tendaderos no podrán ubicarse dentro de las áreas del terreno correspondientes a las limitaciones de propiedad o servidumbre y deberán permanecer ocultos a la vista.

h) Para la instalación de antenas parabólicas se requerirá autorización expresa de la Administración.

i) Únicamente se permitirá la construcción de bardas laterales a partir de 1.50 metros dentro de la servidumbre frontal y no podrán tener una altura mayor de 1.00 metros criterio que aplica también en lotes esquineros.

En las servidumbres posteriores la altura máxima será de 2.40 metros.

Tanto en las bardas laterales como las posteriores deberán ser construidas con material pétreo.

La servidumbre frontal, en los lotes que den avenidas, se podrá delimitar de sus colindantes, con una reja no mayor de 2.00 metros de altura, la cual deberá tener transparencia y no obstaculizar la vista hacia la

fachada, esta reja podrá continuarse sobre los muros laterales, sin exceder en combinación, la altura máxima de 2.00 metros.

Las servidumbres frontales en el resto de las vialidades (interior del condominio), podrán delimitarse de sus colindantes con una reja a una altura no mayor de 1.20 metros o con un seto, con la misma altura. (En ningún caso se permitirá malla ciclón).

j) Cada propietario podrá construir su aljibe y colocara su medidor de consumo de agua donde el Consejo o Comisión de Construcción lo indique.

k) Dentro de las cocheras que sean visibles al paso peatonal y vehicular, solo se podrán estacionar vehículos ligeros de uso privado, de trabajo o recreativos, por lo que está prohibido cualquier vehículo de tres toneladas o capacidad superior.

l) Bajo ninguna excepción se permite instalar cancelas o construir bardas laterales en el área de cochera ni marquesinas en el ingreso a su unidad privativa.

m) Queda prohibido el plantar árboles o plantas en servidumbre de instalaciones de las unidades privativas, esto es en 1.20 metros después del arroyo de la calles, ya que en dicha zona circulan la mayoría de las instalaciones eléctricas y telefónicas del condominio. En el resto de su unidad privativa queda prohibido el plantar cualquier tipo de planta que por su tamaño y raíz, lleguen a afectar o invadir instalaciones o unidades privativas de terceros.

La persona o condómino que cometa desacato de esta norma se hará cargo de todos los daños causados al condominio o a los particulares, será considerada una falta grave y sancionado como lo establece el reglamento, pero en caso de negarse a retirar el árbol o planta será sancionado con una multa especial que resulte de multiplicar la cuota condominal mensual que esté vigente por el numero treinta. En todos los casos el condómino que desee plantar un árbol, planta o arbusto que se considere pueda dañar a los demás, deberá asesorarse por medio del Consejo de administración antes de ejecutar su plantado.

n) Durante la construcción o remodelación de las viviendas, queda prohibido almacenar materiales en cualquier casa ajena vacía sin consentimiento del propietario así como obstruir las calles con estos materiales. Las mezclas de morteros no deberán ser hechas directamente en la calle, será obligación del constructor reponer el material de calle o banqueta dañado durante su proceso de construcción. El constructor se compromete a reparar todos los daños ocasionados a las calles y las viviendas vecinas en un término no mayor a una semana a partir de que estos hayan sido ocasionados.

ñ) El condómino que remodele o construya se hace responsable de los actos de los obreros y personal de obra a su cargo relevando al condominio de cualquier responsabilidad civil o penal que esto conlleve y obligándolos a respetar los horarios de entrada y salida que establezca la junta de condóminos así como cualquier otra disposición futura para el control de los mismos. El constructor dispondrá de sanitarios dentro de la propiedad para el uso de su personal. Se comprometerán a tirar el escombros generado por su obra sin dejar que se rezague durante periodos largos de tiempo. Estas disposiciones incluyen también a los contratistas y proveedores de materiales así como sus vehículos. Los chóferes y operadores de maquinaria deberán conducir a baja velocidad y con precaución cediendo el paso a peatones y vehículos de condóminos así como evitando subir los vehículos arriba de las banquetas o predios propiedad de terceros.

o) El condómino constructor se compromete a mantener en buen estado los postes de alumbrado que se encuentren en su propiedad aceptando de antemano cualquier cargo que por reparaciones se le puedan imputar.

Artículo 53.- Para iniciar la construcción de obra, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Deberá solicitarse a la constituyente del condominio el plano que contenga el deslinde del terreno donde se establece su banco de nivel, ubicación de la toma de agua, la descarga de drenaje sanitario y servidumbre de construcción.

b) La solicitante deberá contar con la aprobación del proyecto por parte de la Administración, o la persona que este designe para dicho fin, así mismo, deberá contar con constancia de no adeudo de cuotas condominales, contrato provisional o definitivo del servicio eléctrico con Comisión Federal de Electricidad, contar con servicio sanitario para los empleados de la obra, deposito y firma de fianzas y realizar el pago por concepto de supervisión de obra del condominio, cantidad que será establecida por el proveedor del servicio y el Consejo de Administración o la Asamblea. Antes de comenzar la obra, deberá entregarse a la administración del condominio, copia certificada de la licencia de construcción y planos sellados por el Honorable Ayuntamiento de Tlaquepaque, Jalisco, así como el alineamiento y numero oficial.

c) Quedan prohibidas las construcciones provisionales a excepción de las bodegas de materiales y sanitario del personal, mismas que al finalizar deberán ser retiradas, la ubicación y condiciones de estas construcciones deberán ser aprobadas por la administración del condominio.

- d) Cualquier daño a las instalaciones del condominio durante el proceso de construcción, será responsabilidad del propietario de la unidad privativa donde se construye, los daños deberán ser reparados inmediatamente, utilizando materiales y terminados de la misma calidad a los existentes.
- e) Está prohibido almacenar materiales o escombros en lotes colindantes, salvo que se cuente con el consentimiento expreso de los propietarios, teniendo la obligación de que al finalizar la obra o antes de detenerla, se limpiara a toda satisfacción del propietario y la administración.
- f) Durante el proceso de construcción deberá mantenerse limpia el área de la banquetta, así como el arroyo de la calle frente al lote y vigilar el que las aguas pluviales no arrastren tierra o materiales hacia las calles y bocas de tormenta.
- g) Todo el personal de la obra deberá de portar gafete de identificación y se permitirá la estancia nocturna solamente de un velador, quien tendrá estrictamente prohibido recibir visitantes. El Consejo de Administración podrá determinar la anulación o uso de veladores en las obras, cuando así lo considere, también podrá negar el acceso de cualquier trabajador de obra cuando la Administración lo determine pertinente.
- h) En las construcción o aquellas que permanezcan suspendidas deberán encontrarse los materiales dentro de la misma propiedad de manera ordenada y circulada con malla tipo ciclón, también deberán dejar cubiertos los registros, pozos de absorción y cualquier otro elemento que pueda representar peligro para los demás condóminos.
- i) Todas las construcciones deberán con un depósito de basura clasificada la cual será recolectada por el organismo responsable, no se recogerá si no cumple con dicho requisito y está prohibido mezclar escombros.
- j) Cada condómino podrá realizar las obras y adaptaciones que correspondan a su unidad privativa, pero no podrá realizarse ninguna innovación o modificación que afecte las redes de drenaje, la red eléctrica y alumbrado, la red telefónica, la red de televisión por cable, las redes de descargas de agua residuales, ni aquellas que puedan perjudicar la estética, la seguridad, la durabilidad o la comodidad del condominio o de otras unidades privativas.
- k) Los horarios de trabajo permitidos y los días no laborables durante la construcción, reparación, remodelación o ampliación son los siguientes: Horarios de trabajo, de lunes a viernes de 8:00 horas a 18:30 horas, sábados de 8:00 horas a 14:00 horas; los días no laborables son los siguientes: todos los domingos, 1 de enero, primer lunes del mes de febrero, tercer lunes de marzo, jueves viernes y sábado de semana santa, 1 de mayo, 16 de septiembre, 12 de octubre, tercer lunes de noviembre y 25 de diciembre.
- l) Para recepción o salida de materiales de construcción y escombros, morteros etc. será de Lunes a Viernes de 8:00 a 16:00 horas y los Sábados de 8:00 a 12:00, solo pedidos de materiales como vidrio, plantas, aluminio etc., etc., tendrán la posibilidad de ingresar en el mismo horario que el señalado para los trabajadores pero deberán salir dentro del horario permitido para no ser sancionados.
- m) Cualquier otro requerimiento para horarios de trabajadores, materiales o uso de veladores, deberá darse aviso y ser autorizado por el Consejo de Administración del condominio.
- n) Los condóminos y en general los ocupantes del condominio no podrán, realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo por causa de fuerza mayor, autorizadas por el consejo de administración. Una vez que se termine la obra, el propietario solicitará a la administración del condominio, realice inspección, para que en caso de que proceda se le expida carta donde se haga constar que ya fue terminada la obra en acatamiento a los reglamentos internos del condominio, carta que deberá de acompañarse a la solicitud de habitabilidad ante la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Tlaquepaque, Jalisco, solo se podrá utilizar la casa habitación hasta haber obtenido la habitabilidad en Obras Públicas del Municipio y entregar copia certificada a la administración.

Artículo 54.- Para obtener la anuencia del Consejo de Administración y el visto bueno por parte de la Comisión de Construcción e Imagen Urbana se deberá presentar:

- I.- Solicitud firmada por el titular de los derechos condominales;
- II.- Planos de conformidad a los requerimientos de Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Tlaquepaque y un detallado de las fachadas a escala donde se especifique los elementos arquitectónicos que conformen la misma, en casos de remodelación planos que describan el estado actual y el estado propuesto.
- III.- Carta compromiso firmada por el titular, donde el citado se obligue al cumplimiento del Reglamento, y del proyecto autorizado por parte de la Dirección General de Obras Públicas, así como a consentir de forma expresa que se haga efectiva la fianza depositada en la Tesorería del Consejo de Administración y de que el Ayuntamiento instrumente las disposiciones el Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano del Municipio de Tlaquepaque; en caso de que se presenten irregularidades en el proceso o resultado final de la construcción respecto a lo autorizado.

IV.- Copia del recibo bancario de depósito a la cuenta que el condominio o fraccionamiento maneje por concepto de cuota especial por revisión y supervisión de obra y proyecto. El monto será definido por el proveedor del servicio y el Consejo de Administración o la Asamblea.

V.- Copia del comprobante de depósito bancario a la cuenta de que el condominio o fraccionamiento maneje por un monto de \$8,000.00 (Ocho mil pesos ⁰⁰/₁₀₀ M. N.), como garantía por los daños menores que pudieran suscitarse durante el desarrollo de la obra, de este monto solo queda exenta la constituyente o fraccionadora. De igual forma con la finalidad de prever la reparación de daños mayores, se entregará un poliza en fianza por la cantidad que resulte de multiplicar los metros cuadrados de construcción por el importe de la cuota ordinaria vigente o por un mínimo de \$80,000.00 (ochenta mil pesos ⁰⁰/₁₀₀ m.n.).

Artículo 55.- Para que la comisión de construcción e imagen urbana otorgue el visto bueno a los proyectos presentados por condóminos, se verificará que el proyecto cumpla con los requerimientos normativos, de estética y de imagen urbana, que permitan preservar la plusvalía y arquitectura del condominio.

Artículo 56.- Para el inicio de los trabajos de construcción, ampliación, remodelación y/o adaptación, una vez que el proyecto sea autorizado por la Dirección General de Obras Públicas, el condómino previamente deberá entregar a la comisión de construcción e imagen urbana, una copia del plano y en su momento la licencia oficial debidamente firmada y sellada por la dependencia municipal. Cualquier variación al proyecto autorizado por la comisión o consejo de administración será causa de cancelación de licencia y el consejo de administración tendrá la facultad para frenar la obra y no permitir el acceso a los trabajadores hasta en tanto no se verifique la variación al proyecto y se autorice la continuación del mismo por parte de la comisión o la autoridad condominal.

Artículo 57.- Así mismo el condómino deberá dar aviso a la Comisión de Construcción e Imagen Urbana de la fecha en que se iniciarán los trabajos, para lo cual deberá previamente realizar el trámite de registro de trabajadores a que se refiere el Artículo 60 de este reglamento y cumplir los lineamientos de inicio de obra del artículo 58 de este mismo reglamento. Cualquier irregularidad en la ejecución de los trabajos de edificación repercutirá en la negación del acceso a los trabajadores registrados por el condómino, hasta que se regularice la situación.

Artículo 58.- Para efecto de dar inicio las obras deberán respetar los siguientes conceptos durante la ejecución de la obra, tanto los propietarios, constructores y trabajadores de la obra. La siguiente lista deberá firmarla y entregársela a los constructores para que la mantengan en su obra y les recuerde los fundamentos básicos para la ejecución y desarrollo de su construcción:

1. Todo el personal de la obra (Ingenieros, Arquitectos, Albañiles, Electricistas, Alumineros, Carpinteros, etc.), deberán entrar y salir por la puerta o acceso que el condominio asigne para los trabajadores. Queda prohibido que los albañiles y trabajadores de obra crucen o caminen entre los lotes baldíos o entre partes internas de residencias ya que siempre deberán conducirse por las vialidades del condominio.
2. El horario de trabajo se define en este reglamento de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 6:30 p.m., el sábado será de 8:00 a.m. a 2:00 p.m., después de este horario el personal de vigilancia tendrá la facultad de sacar a todo el personal que se encuentre dentro del fraccionamiento y podrán ser sancionados.
3. No hay permisos especiales para trabajar horas extras o días festivos (sábados, domingos y días oficialmente feriados).
4. Queda prohibido que los trabajadores de la obra utilicen las áreas verdes para descansar, comer o realizar alguna otra actividad, así como andar en algún otro lugar del fraccionamiento que no sea el indicado.
5. Es obligación hacer limpieza diaria, en banquetas, machuelos y calles, quedando prohibido almacenar cualquier tipo de material en estas áreas.
6. Deberán de cercar el área de trabajo o el lote en construcción, para evitar la contaminación visual dentro del fraccionamiento (a partir de 1.50 metros del machuelo o limite de propiedad), con malla ciclónica o malla sombra en color verde oscuro perfectamente instalada y restirada a una altura mínima de 2.00 metros.
7. El material producto de las excavaciones, tendrá que ser retirado inmediatamente, en caso de que sea reutilizado tendrá que ser tapado totalmente de forma segura, para evitar que se deslave con las lluvias o se vuele con el viento.

8. Todo el material de escombros o materiales que ya no serán utilizados en la obra, deberán ser retirados de acuerdo a su volumen, periódicamente y/o cuando lo solicite la Administración, debiendo mantener limpio el condominio, esto para evitar la contaminación visual.
9. En caso de negligencia para retirar los escombros y/o materiales productos de las excavaciones, y esto genere azolves, escurrimientos que ensucien el condominio, será su responsabilidad hacer la limpieza correspondiente inmediatamente sin importar el tiempo y el número de personas que se requieran para realizar esta actividad.
10. Es obligatorio dentro de los límites de la propiedad construir su bodega, instalación de baño móvil y/o almacén de materiales.
11. En caso de utilizar algún terreno para almacén de materiales que no sea de su propiedad es necesario que entregue la autorización del propietario del terreno pretendido, así como una foto en las condiciones en que lo recibe para que una vez terminada la obra, lo entregue el mismo en las condiciones que los recibió. En caso de no tener la autorización, no podrá invadir ningún lote que no sea propio.
12. Es obligatorio tener un bote para la basura, (bote metálico no mayor a 200 lts, pintado de negro indicando el número de lote) para depositar todo lo referente a alimentos, envases, latas, envolturas y/o demás cosas relacionadas con los alimentos de los trabajadores, quedando prohibido depositar escombros en ellos y esto deberán ser retirados por su cuenta cada vez que se encuentre llenos, no importando las veces que sean necesarias por semana, esto para evitar la contaminación tanto visual como la proliferación de roedores.
13. Todos los materiales, herramientas y en general los elementos necesarios para realizar cualquier actividad, que permanezca en el lote propio o de terceros, son únicamente responsabilidad de los propietarios, por lo que en caso de robo y/o extravió se libera de cualquier responsabilidad a “la Administración”, debiendo ser los mismos propietarios quienes inicien acciones legales correspondientes. Lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad que las autoridades procedentes determinen. Con el fin de que se evite la sustracción indebida de materiales o herramientas de la obra, el Arquitecto o propietario deberá tramitar sus vales de salida de herramienta y materiales ante la administración.
14. Todos los trabajadores de la obra deberán estar registrados y deberán portar credencial que los acredite como trabajadores con acceso a este condominio, misma que será tramitada ante la Administración, la cual tendrá un costo de \$ 80.00 (ochenta pesos 00/100 m. n). Dicha credencial será regresada al término de la obra y si está en buen estado se les serán devueltos \$ 30.00 treinta pesos 00/100 m. n.), en caso de extravió no se les reembolsará el costo de la misma.
15. Los constructores tendrán que entregar un listado del personal que labore en su obra (albañiles, peones, proveedores, contratistas, ingenieros y/o arquitectos), esta tendrá que ser actualizada cada vez que sea necesario o la Administración lo requiera.
16. El propietario del lote, es responsable solidario del comportamiento de sus trabajadores, por lo que tendrá que tener cuidado con sus conductas, volumen de radios, velocidad de los vehículos que trasladen a su personal, proveedores, Ingenieros y/o Arquitectos no deberán de exceder los 20 km/hr.
17. No se aceptarán conexiones clandestinas o indebidas tanto en el suministro de energía eléctrica (CFE) y en el de agua potable de SIAPA, por lo que tendrán que realizar sus contratos antes de empezar cada obra, el no cumplir con este punto, no se podrá permitir el acceso para el inicio de los trabajos.
18. Por ningún motivo se permite la inclinación de banquetas, debe respetarse toda área peatonal para seguridad de los minusválidos y personas con capacidades diferentes. Toda banqueta es responsabilidad única y exclusivamente de cada propietario, si estas sufrieran algún daño serán reparadas a su estado natural por cuenta del propietario constructor. En caso de que utilice un lote para almacén de materiales también deberá responder del deterioro de la banqueta y del daño que sufra el lote o el pasto en caso de que cuente con el.
19. El constructor debe verificar y avisar a sus trabajadores y proveedores que respeten la velocidad máxima de sus autos al ingresar al condominio. A las obras solo podrá ingresar un máximo de dos vehículos pero no pueden permanecer dentro del condominio durante todo el día estacionados.
20. Cualquier modificación del proyecto ya autorizado debe pasar nuevamente a revisión de supervisión de obra y firma de la comisión de construcción, por lo que antes de modificar alguna área no prevista en su proyecto original, debe dar aviso en administración y enviar planos del estado actual y el propuesto para su debida autorización.

Artículo 59.- Para efecto de considerar una obra concluida, se deberá contar con la totalidad de muros exteriores con sus acabados finales y/o pintura. De igual forma los espacios destinados para área ajardinada deberán estar habilitados con pasto y las tareas de limpieza final de obra, concluidas. Sólo en casos de fuerza mayor comprobada, se disculpará temporalmente la conclusión de la obra.

Artículo 60.- La Comisión de Construcción e Imagen Urbana estará obligada a recibir la solicitud de devolución de fianzas, una vez que exista la verificación del cumplimiento del proyecto y de la no existencia de cargos por violaciones al reglamento que hubieran derivado en la imposición de una sanción económica y administrativa.

Artículo 61.- Cualquier tipo de Trabajadores incluyendo los de construcción serán registrados y avalados por su empleador ante la administración y se les otorgara un permiso para ingreso y una credencial que deberá cubrir el constructor.

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

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

Artículo 62.- Para conservación de la imagen urbana

1.- Queda prohibida la instalación de anuncios de cualquier índole con excepción de las notificaciones que en esta modalidad emita el Consejo de Administración o el Administrador, así como las autorizaciones a solicitud expresa otorgadas por la Comisión de Construcción e Imagen Urbana para efectos de arrendamiento o venta de las unidades privativas. El consejo de Administración o la asamblea destinara un lugar exclusivo y el letrero adecuado para anunciar que existen casas en renta o venta y permitirá que la seguridad tenga información de que casas se venden o se rentan, con los teléfonos de las personas encargadas de dichos negocios, esto con el fin de que antes de ingresar al condominio, los posibles clientes se enteren de que existen unidades disponibles.

2.- Todos los condóminos, residentes u ocupantes de cada unidad privativa están obligados a podar su pasto, mantener su área de jardín, cocheras y frente de casa en condiciones estéticas y salubres. Los condóminos u ocupantes que no realicen este mantenimiento de su jardines y aéreas frontales, serán sancionados con el mismo criterio que este reglamento establece para las faltas graves y de no acatar la regla después de aplicarles la sanción, el consejo de administración tendrá la total libertad y autoridad para enviar personal a que realice el mantenimiento del área ajardinada o del frente de la unidad privativa con recursos del condominio, debiendo reunir los comprobantes o sumar los gastos que se efectúen por dicho mantenimiento ya que el condómino propietario u ocupante de la unidad deberán cubrirlos en su totalidad junto con las multas.

3) Para modificar cualquier color de las fachadas deberá solicitar el permiso del consejo de administración a fin de verificar si la pretensión esta dentro de la gama de colores autorizados. La elección de colores deberá ser de manera general, esto es, para todo el condominio, mediante una asamblea general ordinaria o extraordinaria.

4) El condómino que desee repintar su fachada para mantenimiento de la misma, tendrá que respetar el color original que la constituyente dejó o en su caso el que la asamblea designe.

Cualquier variación a los proyectos y fachadas autorizadas o a los colores de la misma será considerada una falta grave y tendrá la sanción que este reglamento o que el Consejo de Administración estipule, mas una multa especial de las suma que resulte de multiplicar la cuota condominal mensual vigente por el numero cincuenta.

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

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

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

- II. El administrador, deberá hacer efectivas las garantías que en su caso otorguen los contratistas que realizaron las obras;
- III. Las obras de mejoramiento se harán previo acuerdo de condóminos tomado en asamblea extraordinaria.
- IV. Dichas obras serán dirigidas en su ejecución por el administrador con la vigilancia de la Comisión de Construcción.
- V. No se realizarán obras que atenten a la estabilidad e infraestructura o que menoscaben la seguridad o comodidad del condominio, así como que impidan permanentemente el uso de una parte o un servicio común aunque sea a un condómino, a no ser que éste consienta y sea indemnizado proporcionalmente por los demás.
- VI. Las reparaciones urgentes a bienes o instalaciones comunes cuyo desperfecto ponga en peligro la seguridad de los condóminos, la integridad del inmueble o que impidan el buen funcionamiento de los servicios comunes, deberán ser efectuadas por el consejo de administración o el administrador en tiempo prudente, de no hacerlo o a falta de administrador, se mandarán realizar por cualquier condómino, sin necesidad de autorización previa, a quien le serán reembolsados los gastos de las mismas, repartiendo el costo entre los condóminos, debiéndose someter finalmente dicho pago a justificación y comprobación en la próxima asamblea de condóminos.

CAPÍTULO VII

Vialidad

Artículo 65.- De conformidad con el Cuadro 46 “Características del Sistema Vial Secundario” del Reglamento Estatal de Zonificación por sus dimensiones, función y características; las vialidades del Condominio corresponden originalmente al tipo de vialidad tranquilizada.

Artículo 66.- La velocidad máxima de circulación dentro del condominio será de 20 K m/hora.

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

Artículo 68.- Queda prohibida la entrada de vehículos, ya sean de condóminos o sus dependientes, visitas o de servicios externos, que por sus dimensiones impidan la libre circulación al interior del condominio. Los vehículos de servicios como gas, basura o que tengan que ver con la construcción, y que por su tamaño y necesidad requieran usar un sentido contrario, el consejo de administración podrá exceptuarlos y autorizarlos en los casos que sean necesarios.

Artículo 69.- Dependiendo de las características del condominio, en primera instancia se implementará la circulación señalándose con flechas el sentido, con la finalidad de dinamizar el flujo vehicular.

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

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

Artículo 72.- Queda prohibido el estacionar cualquier vehículo en el arroyo de toda calle dentro del condominio por más de **treinta minutos**, por lo tanto todos los condóminos deberán ingresar sus vehículos o el de sus visitas a sus respectivas cocheras entendiendo que en caso de poseer mas vehículos de los que caben en sus respectivos cajones de cochera para estacionarlos permanentemente en el área de visitas o en el mismo arroyo de la calle, deberán solicitar permiso por escrito al consejo de administración explicando el motivo y esperar que les sea permitido su uso ya que tratándose de cajones de estacionamiento para visitas, no podrán ser posesionados o sobre utilizados por los condóminos residentes. Quedara temporalmente exento de esta norma los condóminos o residentes que con anticipación den aviso por escrito al consejo de administración de tener la necesidad de realizar

construcción o remodelación de una unidad privativa o poda de su jardín, así como de cualquier otra circunstancia que el consejo analice. Así como también, aquellos condóminos que tengan más de dos vehículos y demuestren que no afectan a ningún condómino vecino al estacionar su vehículo por las noches en el arroyo de la calle, debiéndolo quitar en el momento en que incomode a algún residente vecino. Queda estrictamente prohibido utilizar el espacio de estacionamiento para un fin distinto y/o inhabilitarlo por cualquier medio. En caso de una utilización indebida de los cajones de visitas, este reglamento faculta al consejo de administración para ordenar el retiro de cualquier vehículo por medio de grúa, depositándolo en cualquier sitio fuera del condominio. La grúa se pagará por medio del Consejo de Administración con recursos del condominio pero con cargo al condómino responsable de dicho vehículo.

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

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

Artículo 75.- En caso justificado el consejo de administración autorizará a condóminos la designación de visitantes frecuentes en un solo vehículo, al cual se le entregará un distintivo especial con el objeto de agilizar su ingreso al condominio sin saturar las actividades del personal de vigilancia.

Artículo 76.- El Consejo de Administración queda autorizado para corregir, autorizar y elaborar todo tipo de permisos especiales para el ingreso al condominio ya sea por motivos de trabajo, fallas de controles y convenios especiales.

Artículo 77.- Los visitantes que ingresen al condominio en un vehículo, deberán respetar la velocidad máxima y procurar estacionarse en caso de existir cajones de estacionamiento libres para este fin, exclusivamente en estas zonas, en caso de que la misma esté ocupada deberá estacionar el auto fuera del coto en una zona que no interrumpa la vialidad.

Artículo 78.- Los visitantes de una unidad privativa podrán hacer uso de un máximo de cajones de estacionamiento a la vez, pero no de la totalidad de ellos, el residente al tener varias visitas debe buscar que los automóviles que rebasan un número considerable no obstruyan la posibilidad de que otros condóminos acomoden a su visita.

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

CAPÍTULO VIII

Seguridad

Título Primero

Disposiciones Comunes

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

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

Artículo 82.- En el caso de unidades privativas no habitadas, solo se permitirá el acceso del titular de los derechos de la misma, con la finalidad de que dichas fincas no sean utilizadas para la realización de fiestas o que ocasionen molestias a los vecinos, no se permitirá el acceso a visitas a dichas unidades hasta en tanto no se notifique al consejo de administración sobre la habitación formal de la misma.

Artículo 83.- Para el caso que el titular de los derechos de una unidad privativa la rente a un tercero, queda establecida la obligación de celebrar un contrato de arrendamiento por escrito, en cual se deberá de establecer quien pagará las cuotas condominales, del cual obligatoriamente el condómino propietario deberá entregar una copia al administrador con el fin de llevar un padrón actualizado de los residentes del respectivo condominio. En caso de no proporcionar la copia del contrato de arrendamiento o definir el compromiso de pagar las cuotas dentro del mismo, el condómino propietario será responsable de manera directa de todo adeudo, multa o acción que cometa su arrendatario y ocupantes. Al mismo tiempo se le impondrá una multa considerada como grave al inquilino que no se registre en el censo o padrón de residentes.

Artículo 84.- Todos los trabajadores de construcción, servidumbre, limpieza, jardinería y similares que ingresen al condominio, tendrán que ser avalados por un condómino o residente responsable, a fin de que cualquier hecho o conducta inadecuada imputable a su trabajador, sea garantizada por quien lo está empleando.

Artículo 85.- A fin de evitar en la medida de lo posible cualquier robo a casa habitación u ocupación ilegal de casas deshabitadas dentro del condominio, queda estrictamente prohibido la entrada y salida de camionetas tapadas, camiones de mudanza o cualquier vehículo sospechoso sin ser revisado por personal de vigilancia.

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

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

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

Artículo 89.- Queda prohibido el abuso de ruidos estruendosos, aparatos de sonido o fiestas que molesten a los demás vecinos o que estén fuera del horario permitido. Los eventos, reuniones o fiestas en unidades privativas, deberán efectuarse dentro de la propiedad y en caso de pretender llevarla cabo en horario nocturno solo se permitirán los días viernes o sábados, o los días en donde el siguiente día sea festivo y no laborable. En dichos eventos o reuniones el sonido de la música, el bullicio y las conversaciones con un volumen más alto pero que no afecta a los vecinos colindantes, deberá de disminuir y no excederse de las 01.00 A.M., a excepción del día 24 y 31 de diciembre, así como los eventos organizados para todo el condominio, en donde el horario límite para un volumen más alto de lo normal, será hasta las 4:00 A. M. En los eventos particulares los residentes no deben permitir que sus invitados sobre todo los jóvenes escandalicen en las calles del condominio e ingieran bebidas alcohólicas en áreas comunes, lo cual genera un riesgo e inseguridad. Posterior al horario permitido los condóminos pueden permanecer con sus invitados dentro de su casa, moderando el sonido de su reunión (música y plática) a fin de que no afecte a los demás y los deje pernoctar (dormir).

Artículo 90.- Es importante conservar el condominio tranquilo, pacifico y seguro, por lo tanto se les recomienda a los padres que verifiquen que hacen y en donde andan sus hijos, ya que se le impondrán las multas a los padres de niños o jóvenes que causen problemas a otros residentes o que causen daños o destrozos al condominio, los cuales al ser reportados además de pagar los daños causados serán sancionados como lo establece este reglamento en su capítulo de sanciones.

Artículo 91.- En caso de que los trabajadores contratados por condóminos, incurran en violaciones al reglamento, les será impedido el acceso de forma automática. En los casos en que la violaciones al reglamento impliquen daños y perjuicios al patrimonio condominal, el administrador exigirá al condómino que contrató y avaló al trabajador, la reparación inmediata de los daños.

Artículo 92.- No se permitirá el acceso de vendedores ambulantes, evangelizadores de casa por casa o repartidores de propaganda.

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

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

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

Artículo 96.- Bajo ninguna circunstancia se permitirá el uso de juegos pirotécnicos o armas que puedan poner en peligro a las personas, a las unidades privativas o a los elementos o bienes comunes, por lo que queda terminantemente prohibido su almacenamiento, posesión y uso dentro del condominio, asimismo queda prohibido almacenar en las unidades privativas cualquier líquido inflamable o peligroso que por su tamaño o volumen, ponga en riesgo a los demás condóminos.

Título Segundo

De la(s) Caseta(s) de Ingreso

Artículo 97.- En caso de existencia de caseta de ingreso ya sea por construcción realizada por la misma constituyente o por los condóminos, siempre será considerada propiedad de uso común, este inmueble estará realizado para albergar a los guardias o los elementos necesarios para brindar una seguridad óptima y controlar el acceso al condominio.

Artículo 98.- Los guardias o elementos de seguridad contratados para este fin, deben hacerse responsables de vigilar el ingreso, aplicar y dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en éste capítulo así como las demás relacionadas con su desempeño contenidas en éste reglamento y coadyuvar en la aplicación del resto de normas cuando sea posible. De igual forma deberán acatar y hacer respetar las disposiciones que la asamblea o el consejo de administración definan ya sea mediante la notificación de consignas o indicaciones que por escrito se les hagan llegar.

Artículo 99.- Para la operación de la caseta de ingreso, se podrá implementar sistemas automatizados de ingreso exclusivos para condóminos o residentes y otro para visitantes. Esta instalación y su costo podrán ser financiados por la constituyente de manera voluntaria o por medio de los condóminos propietarios de manera obligatoria, debiéndose aportar de manera equitativa para la realización de cualquier proyecto. En cualquiera de los sistemas de acceso que sean instalados, quedara estrictamente prohibido prestar el control o tarjeta de acceso a familiares o visitas del condómino o a cualquier persona que no sea residente. El incumplimiento conllevará las sanciones correspondientes.

Artículo 100.- El horario de ingreso de las visitas será de las 08:00 a las 22:00 horas, fuera de dicho horario no se permitirá el acceso de visitantes si no es con la autorización del condómino o residente. Los elementos de seguridad negarán el acceso de visitantes si no es con la autorización del residente, quien deberá dar aviso previamente o en el momento al vigilante en turno. En caso de visitas inesperadas o de emergencia, los visitantes deberán notificar por su cuenta al condómino para que autorice su ingreso.

Artículo 101.- En la medida de lo posible los condóminos y sus causahabientes deberán notificar anticipadamente al personal de vigilancia, de la posible visita de personas a sus unidades privativas, para controlar debidamente estas acciones y garantizar la identidad de quienes ingresan al condominio.

Artículo 102.- Las puertas peatonales en caso de existencia tendrán llave o tarjeta de acceso solo para los residentes. Sin embargo, de las 23:00 a las 06:00 horas del día siguiente, el acceso peatonal se controlará por medio del vigilante.

Artículo 103.- La posesión y uso de la llave o tarjeta de acceso para las puertas peatonales es responsabilidad de los condóminos. Queda estrictamente prohibido prestar dichas llaves para uso o duplicado por parte de personal de servicio o personal ajeno al condominio, así como amigos y familiares.

Artículo 104.- En la caseta de ingreso se les otorgará a los trabajadores un permiso especial para ingreso y una identificación que deberán mantener consigo en todo momento.

Artículo 105.- Los visitantes que ingresen al Condominio en un vehículo, deberán registrar su acceso en la caseta de ingreso, lugar en el que les entregará el tarjetón de identificación del vehículo mismo que deberán mantener en todo momento visible en el tablero del vehículo

Artículo 106.- Los guardias o elementos de vigilancia y seguridad deberán ser respetados por residentes y visitantes. Ninguna persona puede ordenar al personal que labore en la caseta de ingreso, trabajos o favores especiales, ni exigir el acceso que hubiese sido prohibido de acuerdo a este mismo reglamento. Cualquier falta de respeto o conducta agresiva a estos empleados o el mal uso de la caseta de ingreso serán reportadas al administrador y será considerada como falta grave con la aplicación de la sanción correspondiente.

CAPÍTULO IX

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

Artículo 107- Cualquier condómino podrá presentar quejas o reportar violaciones al reglamento mediante llamada telefónica o escrito dirigido a la Administración del Condominio. Dicho escrito deberá contener los siguientes datos:

Nombre del denunciante;
Número de unidad privativa;
Lugar y hora en que se originó la infracción; y
Descripción de los hechos.

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

Artículo 108.- Los elementos de seguridad de la caseta de ingreso estarán obligados a reportar ante el Administrador cualquier falta al presente reglamento por parte de los residentes del respectivo condominio.

Artículo 109.- El Administrador deberá apercibir por escrito al condómino o a su causahabiente que incurra en una falta que implique una violación a este reglamento y otorgará el derecho de réplica. La notificación de cualquier apercibimiento o multa será por escrito y en caso de que el infractor se niegue a recibirla, se dejara el documento en la unidad privativa y se asentará el motivo de la falta de recepción personal por parte del condómino infractor, en ningún caso quedara sin efecto la sanción por la falta de un firma de recepción.

Artículo 110.- En caso de que el Condómino o sus causahabientes reincidan en la infracción que motivó el apercibimiento a que se refiere el artículo anterior, una vez recibido el reporte correspondiente se procederá a sancionar al condómino o al posesionario titular de la unidad privativa, aun tratándose de daños o faltas graves que puedan dar origen a una acción penal o civil. En todos los casos el condómino tendrá derecho de réplica por lo que contará con un plazo de 72 horas a partir de que le sea notificada la sanción, para presentar por escrito sus argumentos, mismos que el consejo de administración evaluará y emitirá el dictamen correspondiente donde reafirme o deponga la sanción impuesta. El dictamen será notificado al condómino. En caso de que el condómino en el plazo establecido no haga uso de su derecho de réplica, se considerará que el mismo acepta la sanción o sanciones impuestas.

Artículo 111.- Las sanciones a que se harán acreedores los condóminos por la violación a las disposiciones del presente reglamento, ya sea por su cuenta la de sus dependientes, son las siguientes:

- I. Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que deriven en molestias o alteren la tranquilidad del Condominio, se considera que la infracción es leve, por lo que la sanción a cubrir será equivalente a el importe de una cota condominal vigente al momento de cometer la infracción. Se considera infracción leve la violación a los artículos: 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 63, 66, 70, 72, 77, 78, 89, 90 y 94.
- II. Cuando se incurra en violaciones al presente Reglamento, que comprometan la seguridad e integridad de los residentes y/o de sus bienes, o los bienes de uso común, así como que atenten contra la plusvalía del condominio; se considera que la infracción es grave, por lo que la sanción a cubrir será equivalente a 2 veces el importe de una cota condominal vigente al momento de cometer la infracción sin menoscabo de la reparación del daño y/o la regularización de la situación que en su caso proceda. Se considera infracción grave la violación a los artículos: 25, 34, 35, 47, 61, 62, 67, 96, 99, 103 y 106.
- III. De igual forma se considera infracción grave la reincidencia o la negativa para el pago de infracciones leves que hayan sido decretadas por el Consejo de Administración.
- IV. Cualquier falta al resto de las normas no contempladas en el inciso I e inciso II quedaran sujetas a la imposición de una multa que decidirá el consejo de administración, pero que en ningún caso podrá ser menor a una cuota condominal y que podrá incrementarse hasta un valor de 12 cuotas condominales si la norma no dispone una sanción mayor. La administración publicara el listado de multas y sanciones.
- V. En el caso de incidencia reiterada en la violación del Reglamento y la negativa al pago de las sanciones que le determine el Consejo de Administración, se estará a lo establecido en los artículos 32 y 33 de este Reglamento. El pago de la sanción no autoriza la continuidad de la falta de respeto a la norma.
- VI. Los gastos que un condómino u ocupante generen por incumplimiento de una obligación o norma de de este reglamento, así como las multas que se le impongan, podrán ser requeridas e incluso embargadas bajo el mismo proceso que se efectúa para demandar la falta de pago de cuotas condominales, esto es en caso de existir adeudos por gastos o multas se integraran al estado de cuenta en que se le demanden cuotas condominales.
- VII. El condominio por medio de sus representantes del consejo y el administrador, podrá aplicar y cubrir primero los adeudos de gastos, multas y penalizaciones que se generen por un condómino, haciendo la adecuación de las aportaciones que este ultimo o sus ocupantes realicen o depositen a la cuenta del condominio, posteriores a la fecha del cargo que se le requiera.

Artículo 112.- El condómino o su causahabiente que no cumpla con las obligaciones a su cargo o que cometa faltas, o bien viole de alguna manera el presente reglamento, además de las sanciones que se le impongan de acuerdo con el mismo, será responsable de la reparación de daños y perjuicios que cause a los demás condóminos, al condominio o a terceros, sin perjuicio de la acción civil o penal que origine el acto u omisión.

Artículo 113.- Las sanciones que en su caso imponga el Consejo de Administración a los condóminos y/o sus dependientes, no liberan a los mismos de las responsabilidades civiles o penales que procedan de conformidad al marco jurídico federal, estatal y municipal.

Artículo 114.- Cualquier situación no prevista por el reglamento, será evaluada y resuelta en primera instancia por el consejo de administración, pero cuando exista confusión, discrepancia o el asunto sea de relevancia o envergadura, deberá presentarse el caso a la resolución de la asamblea general.

CAPÍTULO X

De la Obligaciones Fiscales

Artículo 115.- Los CONDÓMINOS están obligados a pagar los impuestos, derechos, contribuciones y en general a cumplir con todas y cada de las obligaciones fiscales que les impongan las leyes respectivas, en lo que se refiere a su propiedad exclusiva. En este condominio por las limitantes que se podrán imponer a un administrador externo será responsabilidad del CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN por medio del contador que ellos determinen, cumplir con las obligaciones fiscales que correspondan al condominio, debiendo cerciorar de que se cumpla oportunamente con ellas. Les corresponde a CONDÓMINOS en forma

individual el pago del impuesto predial sobre su propiedad particular y la parte que le corresponde sobre las áreas comunes, del servicio ubicado en la parte frontal de la vivienda de energía eléctrica, de los derechos por los servicios de agua y alcantarillado en caso de que las autoridades lo cobren separadamente. De lo contrario se incluirá en el presupuesto de egresos.

CAPÍTULO XI **De los Gravámenes**

Artículo 116.- Los gravámenes son divisibles entre las áreas de propiedad particular que suman la totalidad del condominio. Cada condómino responderá solo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca mancomunidad o solidaridad entre los propietarios para responder de un gravamen sobre alguna propiedad particular se tendrá por no puesta.

Artículo 117.- Los créditos que se originen por las obligaciones contenidas en las escrituras de traslación de dominio a cada condómino, el pago de cuotas y de las sanciones impuestas, gozan de garantía real sobre el bien que constituye la propiedad particular del condominio. Por ello, el adeudo subsistirá en caso de traslación de dominio a cualquier tercero, y se podrá llegar hasta la subasta pública del inmueble para obtener el pago del gravamen.

Artículo 118.- Estos créditos se inscribirán a solicitud del administrador certificada por el PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, en el Registro Público de la Propiedad. La inscripción de este gravamen en dicho Registro Público da derecho a todo interesado para obtener del administrador y de cualquier acreedor, una liquidación de los adeudos pendientes, la que solo surtirá efectos si esta suscrita por el Administrador o por el Presidente del consejo de administración.

CAPÍTULO XII **De la Transformación o Extinción del Condominio**

Artículo 119.- Si por causas naturales o supervenientes el condominio se destruyere en su totalidad, o en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o Institución Bancaria; una mayoría que represente el 51% de los votos de los Condóminos podrá acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones legales, sobre construcción, planificación, desarrollo y regeneración urbana, y demás que fueren aplicables o, en su caso, la venta.

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

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

Artículo 120.- En caso de ruina o antigüedad, una mayoría que represente el 51 % de los votos de los condómino, podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o demolición de los bienes comunes o, en su caso, la venta siguiéndose en adelante las prevenciones del artículo anterior.

CAPÍTULO XIII **Casos y Condiciones para modificar éste Reglamento**

Artículo 121.- El presente reglamento podrá ser modificado en cualquier tiempo cuando así lo decidan los condóminos, para lo cual se deberá de convocar a asamblea extraordinaria de condóminos, cuya convocatoria deberá de agotar los requisitos estipulados para tal efecto en el capítulo II del presente reglamento.

Artículo 122.- Para los efectos de artículo anterior, en dicha asamblea los acuerdos para modificar cualquier artículo o disposición del presente reglamento, se deberán de tomar por mayoría de votos. En

cualquier asamblea y en caso de empate, el presidente del consejo de administración tendrá voto de calidad a fin de desempatar la votación respectiva. En caso de que no esté presente en dicha asamblea el presidente del consejo de administración, dicha facultada recaerá en quien funja en ese momento como presidente de la asamblea referida.

Artículo 123.- Los acuerdos referentes a la modificación de cualquier artículo del presente reglamento o de los transitorios, deberán ser tomados por el 75% del total de los condóminos que conformen el presente condominio. En caso de que no asista tal porcentaje de condóminos a la asamblea aquí mencionada, se deberá de recabar de manera fidedigna el acuerdo de los condóminos ausentes quienes deberán en forma auténtica manifestarse sabedores de los acuerdos en cita y los aprueben; en un plazo improrrogable de 60 días naturales posteriores a la asamblea de mérito.

CAPÍTULO XIV

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

Primero: Se establece que la administración debe mantener una cuota de reserva como lo marca la ley, consistente en el equivalente a \$900.00 (novecientos pesos 00/100 M.N.) por unidad privativa , y que solo podrá ser usada como respaldo de los gastos inherentes al mantenimiento del condominio en caso necesario y de no utilizarse permanecerá en depósito de la cuenta para ser entregada al Consejo siguiente.

Segundo: El monto de la cuota citadas en los artículos anteriores así como su forma de pago y sanciones, podrán ser modificados en la siguiente asamblea ordinaria de condóminos o en las subsecuentes.

Tercero: El presente reglamento entra en vigor a partir de la firma del acta de la asamblea condominal correspondiente.